

Mariusbakken 6

5 soverom | 534 kvm | Tomannsbolig





Velkommen til

Mariusbakken 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
65	Om boligen
73	Nabolagsprofil
75	Tilstandsrapport
99	Egenerklæringsskjema
106	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Praktvilla i skjærgårdspærlen Engelsviken. Nydelige rom med utsøkte detaljer. Stort svømmebasseng og flotte uteplasser.

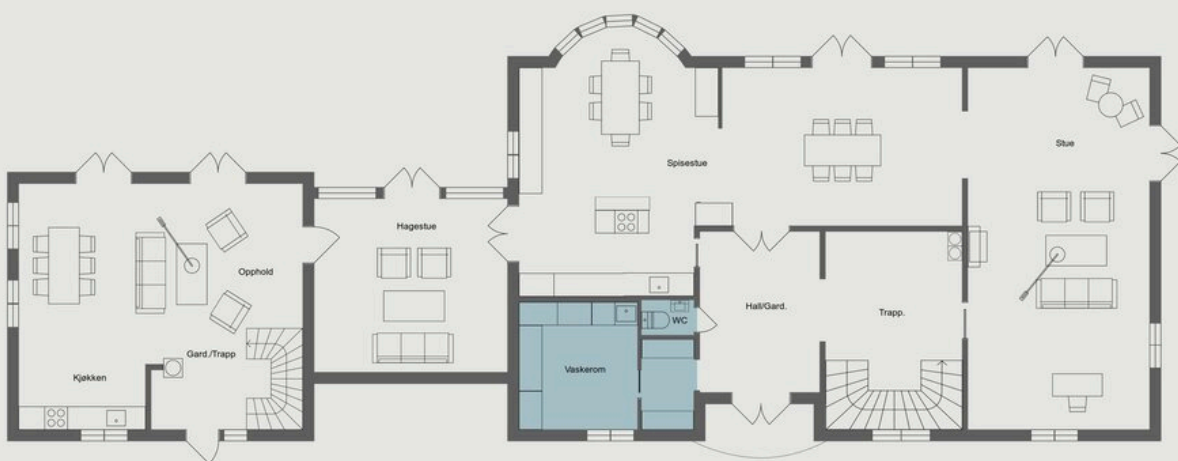
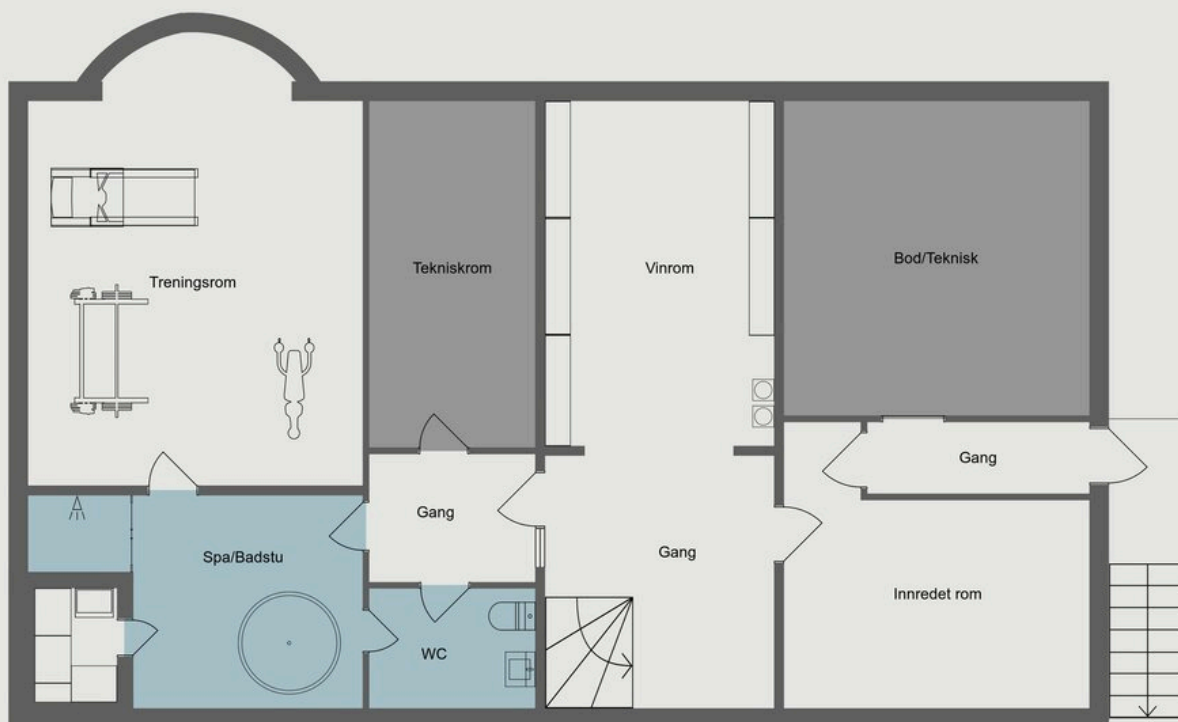
Prisantydning	26 000 000,-
Omkostninger	651 380,-
Totalpris	26 651 380,-
BRA-i	534 kvm
Soverom	5
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2010
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Ute på den attraktive Engelsvikøya finner du Mariusbakken 6 - en spektakulær villa fra 2010 oppført i nyklassisk stil. Skjærgårdspærlen Engelsviken ligger 15 minutter vest for Fredrikstad og en time fra Oslo. Stedet er berømt for sin ferske sjømat, fiskeskøyter og flotte badeplasser, hvite kysthus og rorbuer. Dette sommerparadiset lever året rundt, med butikker, restauranter, skoler og idrettsanlegg like ved. For den som elsker kystkultur og lukten av saltvann, kombinert med moderne komfort, er dette drømmen. Villaen inkluderer svømmebasseng, utestue, balkong og praktfulle uteområder som temmer og foredler den ville skjærgårdsnaturen og skaper en atmosfære som tar pusten fra deg. Utsøkt arkitektur og et rikholdig boareal på 534 kvm åpner for en levestandard helt utenom det vanlige.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 142 kvm
Total BRA: 142 kvm



1. Etasje
BRA-i: 209 kvm
Total BRA: 209 kvm





















































































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/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0242/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr 112, bnr 666 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Kathrine Skolt

Kjøpesum og omkostninger
26 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
650 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

651 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
671 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

26 651 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
26 671 080,- (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
2010

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 534 kvm

BRA-e: 68 kvm
Totalt BRA: 602 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 142 kvm. Vinrom/Garderobe, bad, separat wc, trimrom, innredet rom, teknisk rom og to boder.
Total BRA: 142 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 209 kvm. Entre, kjøkken, spisestue, to stuer, vaskerom, toalettrom og trappegang.
Total BRA: 209 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 183 kvm. Trapperom, to stuer, fem soverom, tre bad og walk in-garderobe.
Total BRA: 183 kvm.
TBA: 13 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 49 kvm.
Total BRA: 49 kvm.

Utestue
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm.
Total BRA: 19 kvm.

Standard

Denne praktfulle boligen har sprunget ut av en lidenskap for arkitektur og interiør. I de mange rommene møter vi så mye kvalitet og så mange utsøkte løsninger, at man blir helt målløs.

Hallen ønsker velkommen med luft og takhøyde - et klassisk rom med ornamentert tapet, skifergulv og franske dører ut i stuen. Til siden ligger trapperommet, større enn de fleste stuer. Trappen følges av et to-etasjers vindu. Eiketrinnene svinger seg oppover med hvite fyllinger og rekkverk kronet med en elegant håndløper av eik, en mesterlig håndverk. Trappen forbinder to etasjer og underetasjen, som også er smakfullt innredet bl.a. med et lekkert vinlager, badeværelse og trimrom. Både hovedhuset og gjestehuset har fantastiske gulv. De flotte gulvene er heltre eik lagt i staver, og her går du lunt og godt - hele hovedetasjen og underetasjen har vannbåren gulvvarme.

Veggene har gjennomgående lune toner, det være seg

slett malt eller tapet, mens listverk og tak er hvite. Når vi spaserer inn i vinterhagen som forbinder boligene, møter vi moderne renhet og store glassflater som åpnes opp mot kveldsluften, og klukkingen fra svømmebassenget. Det er forresten helautomatisk og kan benyttes til svømmeturer hele året.

Kjøkkeninnredningen er levert av svenske Kvänum, som i et århundre har møblert både sommerhus, herregårder og slott. Skap og skuffer står i en ren, klassisk stil, perfekt tilpasset rommet. Hver minste detalj bekrefter den høye kvaliteten. Benkeplatene er av mørkebrun merbau, mens på den store kjøkkenøyen ligger lys steinplate. Stekeovnen fra italienske Ilve har gassbluss og holder profesjonell kvalitet.

Fra kjøkkenbenken ser du ut i hagen, på bassenget, utestuen og trærne. Det buede karnappet med sine store vinduer liksom folder lyset rundt spiseplassen - et av boligens mest stemningsfulle rom, perfekt for familiefrokoster eller en liten espresso mens du leser lørdagsavisen.

En åpen passasje leder oss ut i spisestuen. Den delikate tapeten, gasspeisen og langveggens heldekkende glassflater, gjør dette til et fantastisk rom å arrangere middagsselskaper, og er været riktig, åpner du dørene. Boligen har mange stuer. Trappen tar deg opp til en av dem, og her finner vi den deilige overbygde balkongen med utsikt mot Oslofjorden.

Hovedsoverommet har sin egen buede balkong, og egen store garderobe. Innenfor ligger det luksuriøse hovedbadet - kledd i nøyte utvalgte keramiske fliser fra Fired Earth og med en nydelig baderomsinnredning fra eksklusive Kensington Basin & Washstand. Badekaret står fritt ute på gulvet mot to vinduer. Du føler deg spesiell og godt ivaretatt på et slikt vakkert badeværelse. Boligen har totalt 4 bad og 5 soverom - alle med samme gode kvalitet og utførelse.

Ved siden av alt det naturlige lyset har boligen et godt utvalg av dirigerbare spotter og downlights. Belysningen er designet av lyseksperter, og sørger for en funksjonell og stemningsfull atmosfære. Her finner du en bokvalitet langt utenom det vanlige. Balansert ventilasjonsanlegg sørger for et svært godt innneklima.

Parkering

Frittliggende trippel garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 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: Birger Pollen AS som har bygget og murt huset, pusset om fasaden i 2023 pga en garantisak.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi bygget huset så her er det godt drenert rundt huset.

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

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har hatt en el-kontroll august 2025.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Råde Elektro AS.

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

Ja. Beskriv: Det er en ekstra pumpekum på grunnvann og vann som blir brukt i underetasjen.

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

Ja. Beskriv: Ventilasjon fast service avtale 1 gang pr år Oljetank , kontroll i 2024.

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

Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er installert radonsperre.

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

Ja. Beskriv: En forsikringssak på taket ved vinterhagen. Vanninntrengning ved ekstrem vær som nå er tettet og utbedret.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja. Beskriv: Det er en tomannsbolig, men blir brukt som en.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei. Eventuell kommentar: Det er en nedgravd gasstank som brukes til gass peis og ovn.

Bygningssakkyndig

Sigurd Grydeland

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:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte: Boligen er oppført i isoblokker med 30 cm isolasjon, og fasadene er pusset mur. Tak er tekket med skifer. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak. Møner og nedløp er utført i kobber, noe som gir både holdbarhet og høy kvalitet på detaljutførelsen.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter:

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

- To soverom i 2.etg er slått sammen til et.
- Det er etablert inngang fra kjeller.

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

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
- Radon: Bygget er opplyst utført med radonsperre. Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rom under terreng: Underetg./kjeller, Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- 1. etasje vaskerom - overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- 1. etasje vaskerom - sanitærutstyr og innredning: Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje. Noe fuktmerker i underskap.
- 2. etasje - bad 2 - overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- 1. etasje vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner og kjøkken innredning.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - lysegrønn

Oppvarming

Varmepumpe fra bergvarme, med vannbåren bergvarme i alle gulv i underetasje og hovedetasje, samt radiatorer i 2. etasje. Varmekabler på to bad i 2. etasje. Gasspeis på kjøkken, stor åpen peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 40 000 kwh. Selger har benyttet gass for ca. kr. 5 000,-/år.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 34 840,-pr. 2026

Avgiftene er basert på et vannforbruk på 357 kubikk.

Velavgift

Kr 500,- pr. år

Pliktig medlemskap i Mariusbakken vel

Eiendomsskatt

Kr 27 724,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 813 098,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 252 391,- pr. 2023

Forsikring

Winterbergh

Polisenr: 101547520

TV/Internett/Bredbånd

Engelsviken kabel tv og internett, kr. 1635,-/mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 748 kvm (Eiertomt)

Vi forlater havnen, kjører opp Mariusbakken, og i svingen åpenbarer det seg en praktfull murvilla i nyklassisk stil. Vi kjører inn på den stor gårdsplassen foran huset. I midten ligger en beplantet, dekorativ øy. Foran oss har vi et hovedhus med et flott inngangsparti og et vindu som strekker seg over to fulle etasjer. Til venstre ligger sidefløyen - eller gjestehuset, som knyttes til hovedhuset av en vinterhagepassasje. Til høyre for gårdsplassen ligger trippelgarasjen. Alle de tre byggene har lik fasade, men en liten brekk i farge på huset. Takene tekkes av skifer, mens møner og nedløp er av kobber. Vi møter en dempet eleganse, med moderne detaljer.

Tar vi turen rundt på baksiden åpnes det mer opp. Balkongen har slanke søyler og skråtak. Det finnes masse vinduer og terrassedører ut fra stuer og kjøkken, og så har vi vinterhagepassasjen som kun består av glass. Ut fra kjøkkenet står et buet karnapp som løfter seg opp i en buet balkong over.

Et stort areal rundt og boligen er betongstøpt dekke. Dette dekket strekker seg bort til og rundt svømmebassenget og ender i en levegg mot naboen. Denne fantastiske uteplassen er dermed godt skjermet og privat. Bassenget er helautomatisk og av en slik størrelse at du kan få deg en god svømmetur. Vendt mot huset og bassenget finner vi en deilig utestue med mye glass og muligheter for å lukke og åpne som man vil - en av mange fantastiske uteplasser der du kan nyte tilværelsen.

Radonmåling

Boligen er oppført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Engelsviken ligger gunstig plassert mellom Larkollen og Hankø, kun 15 minutters biltur vest for Fredrikstad, og rundt en times kjøretur fra Oslo. For mange er dette en skjult perle. Stedets lange tradisjon for fiske og foredling av sjømat, er synlig i bygninger, båthus og fiskeskøyter. Man blir umiddelbart sjarmert, og samtidig blendet av den vakre skjærgården.

Engelsviken er et levende samfunn hele året, men livner virkelig til i sommermånedene takket være de flotte badeplassene som for eksempel Solviken, med flott utsikt til Tønsberg over Oslofjorden. Hit trekkes folk fra fjern og nær, folk som er glade i sjø, kystkultur og lukten av saltvann. Mange lar seg forføre av stedets autensitet,

den berømte fiskesuppen og fiskehandler Skogens rike utvalg av sjømat. Sommerstid arrangeres det flere konserter ved brygga.

Bebyggelsen har i seg det tradisjonelle kystnære, med hvite trehus og røde båthus. Samtidig finnes mer moderne leiligheter og eneboliger her, blant annet ute på Engelsvikøya, halvøya der du finner Mariusbakken 6, i et nabolag av store eneboliger. Kort vei til badeplasser og spredt bebyggelse, gjør dette til et svært attraktivt område.

Landskapet veksler mellom smekre svaberg og myke koller med skog, som luner mot vestavinden.

Reketrålerne legger fortsatt ut hver morgen før daggry og kommer tilbake på ettermiddagen. Samtidig som tradisjonen lever videre, har den gamle fiskelandsbyen vokst og utviklet seg til et moderne tettsted der man kan leve komfortabelt hele året. Åpent og oversiktlig landskap med fine sykkelstier gjør Engelsviken til et trygt sted å ferdes, og i kort avstand fra boligen finner du dagligvare med slakter, pizzabaker, skoler, barnehager, treningssenter, restauranter, golfbaner, svømmehall og mer. Det flere pop-up bakeriutsalg i nærområdet hvor du kan handle inn til helgefrokosten.

Skoler og barnehager

I nærområdet finnes det flere barnehager og skoler som gir gode oppvekstvilkår for barn i alle aldre.

Barnehager:

Engelsviken barnehage (1,4 km / 3 min kjøring) - en barnehage med fokus på omsorg, læring og engasjerte voksne, hvor barn skal trives og utvikle seg i trygge omgivelser.

Gaustadgrenda barnehage (3,3 km / 5 min kjøring) - en fire-avdelings barnehage med nærhet til skog, sjø og svømmehall, hvor musikk, dramalek og inkluderende fellesskap står sentralt.

Skoler:

Manstad skole (1.-7. trinn) (4,3 km / 8 min kjøring) - en barneskole med 425 elever, flotte turområder i nærheten og et godt SFO-tilbud.

Vestbygda ungdomsskole (8.-10. trinn) (3,8 km / 6 min kjøring) - en moderne ungdomsskole med fokus på kunnskap og kvalitet, etablert i 2012.

Området har også gode fritidstilbud, med nærhet til sjø, svømmehall, fotballbane og flotte turmuligheter, noe som gir gode muligheter for en aktiv hverdag

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.03.26.

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 sameietierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til frittliggende småhusbebyggelse og offentlig bebyggelse i refuleringsplan 554 for Engelsvikenøya. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Boplikt

Det er boplikt på eiendommen. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/112/666:

23.04.2007 - Dokumentnr: 345737 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:112 Bnr:458
Med flere bestemmelser

09.10.2007 - Dokumentnr: 806877 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Hafslund Nett Øst AS

Org.nr: 979 904 371

Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0106 Gnr:112 Bnr:665

18.01.2008 - Dokumentnr: 52070 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om fellesarealer som felles vei, gangsti og lekearealer tilknyttet eiendommen.

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om radio-/TV-anlegg

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av

grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

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.

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-dekkingen 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 avvike 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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg 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:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 260 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 25 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

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. 3 625,-.

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 18. mars 2026

Megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

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).

Mariusbakken 6

Nabolaget Engelsviken - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Manstad skole (1-7 kl.) 373 elever, 22 klasser	7 min	4.2 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 k... 203 elever, 11 klasser	7 min	3.9 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	16 min	13.5 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	20 min	15.3 km

Offentlig transport

Engelsviken snuplass Linje 114	7 min	0.6 km
Råde stasjon Linje RE20	19 min	18 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min	

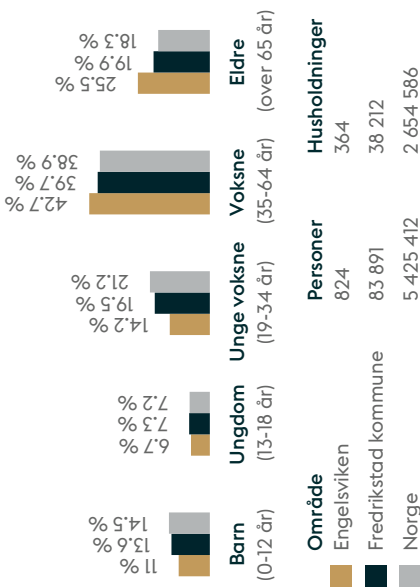
Barnehager

Engelsviken barnehage (1-5 år) 41 barn	17 min	1.4 km
Gaustadgrenda barnehage (1-5 å... 69 barn	6 min	3.4 km
Preg barnehager Kjærre (1-5 år... 31 barn	9 min	6 km

Dagligvare

Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	7 min	
Kiwi Elingaardkilen	8 min	

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

⚽ Gaustadhallen	6 min
⚽ Vestbygda ungdomsskole	6 min
🏊 Trimeriet Fredrikstad	17 min
🏊 Friskis & Svettis Fredrikstad	19 min

«Fint og rolig her»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 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 2025



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN
 FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 112, bnr. 666

Markedsverdi

26 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 602 m² BRA-i: 534 m²



Befaringsdato: 05.07.2025

Rapportdato: 19.10.2025

Oppdragsnr.: 11411-2721

Referansenummer: MT2636

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



Grydeland Eiendom as

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

Norsk takst

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



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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnektelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av en hel tomannsbolig over to etasjer, med tillegg av underetasje i hoveddelen. Boligen er oppført i isoblokker med 30 cm isolasjon, og fasadene er pusset mur. Taket er tekket med skifer, kjent for lang levetid og lavt vedlikeholdsbehov. Møner og nedløp er utført i kobber, noe som gir både holdbarhet og høy kvalitet på detaljutførelsen. Det er gjennomgående benyttet produkter og løsninger av høy kvalitet. Bygningen har høy teknisk standard, blant annet med bergvarmeanlegg som primær oppvarmingskilde. I tillegg er det gasspeis, åpen peis i én av stuen samt varmekabler på enkelte baderom.

Boligen varmes opp med vannborenvärme i gulvene i 1.etg og U.etg samt alle bad i 2.etg. Det er varme til radiatorer i 2.etg.

Eiendommen har en stor, opparbeidet tomt med lettstelt hage. På tomten er det etablert et helautomatisk svømmebasseng på ca. 4 x 10 meter, helstøpt i glassfiber. Det er oppført en pergola med glassvegger på tre sider, som fungerer som et skjermet uterom med utvidet brukstid gjennom året. Til eiendommen hører også en trippelgarasje med elektrisk styrte garasjeporter.

Boligen er en tomannsbolig, men innredet og brukes som en enebolig. Fungerer fint som Generasjonsbolig

Eiendommen ligger i et etablert og populært boligområde i Engelsen, med nærhet til sjøen og noe utsikt til ytre Oslofjord fra annen etasje.

Tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med skifer. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.
Det opplyses at det har vært vanninntrengning mellom glass og tak i vinterhagen. Dette er nå utarbeidet og rettet av fagfolk som en forsikringssak.
Takrenner, beslag og nedløp i kobber / plastbelagt stål.
Oppsatt i elementer / murkonstruksjoner pusset og malt utvendig.
Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Det er gjort fuktsøk med Protimeter fuktindikator i innvendig himling ved pipe. Ingen førhøyede verdier er avdekket.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet.
Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.
Fra stue i 2.etg det utgang til en balkong på ca 13m². Papp dekke på gulv og trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens p-rom har heltre eik i stav og fliser på gulv.
Vegger er med tapet, fliser, malte plater
Himling er med malte plater.

Heltre eike gulver som er lagt i ruter i stuer og kjøkken, og heltre eike plank på soverom og generelt i andre etasje.
I stuer er det malte taker med tre sett med malte taklister.
Eike gulver opplyses pusset og overflatebehandlet i 2025.

På hovedsoverom er det en sprekk i vegg mellom sov og stue. Det er noe en svikt når det går fra mur til tre. Også en sprekk på et soverom.

Samme gjelder en sprekk i gulvet i andre etasje på vinter men utvider seg på sommerstid.

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Eiendommen har to lacapiper. Pipe er pusset og malt.

Eiendommen har tre piper, hvorav en er åpen peis, gasspeis på kjøkken og opplegg for gasspeis i dagligstue
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt i treverk med Protimeter fuktindikator med hammer-elektrode med fuktprosent på 10%

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.
Boligen har 2 stk trapper:
Tretrapp med overflatebehandling.

Murt bred betong trapp som er kledd med eikeplank i hovedhus.
Tretrapp i det lille huset. Det mangler håndløper i hoved trapp.
Innvendige malte tredører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1.etg:
Malte plater på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med vannborenvärme.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Vaskeromsinnredning består av KVENUM stein benkeplate med underskap og kum. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner og kjøkken innredning.

Hovedbad i 2.etg:
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er også vannborenvärme på bad.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning fra KVENUM, badekar type Florence fra Fired Earth, kraner fra Kensington Bas in & Wasgstand. Dusjnise med vegger fra Moss Glass og fasade.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammer-elektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Beskrivelse av eiendommen

Gjestebad i 2.etg:

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med vannboren varme.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Keramisk vask fra Fired Earth. Dusjnise med enklere standard dusjvegger.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Bad 2 i 2.etg: Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Gulv har keramiske fliser med både vannboren og varmekabel.
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel og vannboren varme.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning fra Fired Earth, dusjnise med vegger fra Moss Glass og Fasade.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Bad

Bad i U.etg:

Keramiske fliser på gulv med vannbåren varme. Malte plater på vegg. Dusjnise med glassdør. Opplegg til badstu og evt badekar.
Separat WC
Keramiske fliser og malte plater på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med vannboren varme.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Dusjnise med glassdør. Opplegg til badstu og evt badekar. Separat WC
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst

dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er fra KVENUM. Benkeplate i merbau og sten på kjøkkenøy. Hvitevarer fra miele med dobbel kjøll og fryseskap. Stekeovn med gass bluss og elektrisk ovn fra Ilve. Dobbelt keramisk nedfelt vask. Gass peis på kjøkken.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap. Eier har kontroll av anlegget hvert 2 år.
Synlige avløpsrør i pvc plast. Det er installert pumpe på alt vann som blir brukt i underetasjen, ekstra kontroll på evt grunnvann. Det opplyses om at pumpene har eier service på en gang pr år. Det er også installert alarm på evt grunnvann hvis det skulle skje, har aldri skjedd
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Det utføres service en gang pr år.
Eiendommen har et utendørs badebaseng på ca 4x10 m ca 1,25m dybde hele lengden. Bassenget er helstøpt i glassfiber fra StarLine. Teknisk er det helautomatisk med filter, motor og styring som er i underetasjen i teknisk rom.
Varmepumpe fra bergvarme
Vvb på ca 200l plasert på mm
Boligen har varmpumpe.
Boligen har vannbåren varme til radiatorer og gulvvarme. Gulv i hovedetasje. Til radiatorer i 2.etg.
125 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Belysning i huset er designet av SM Lys.

Det er utført el-kontroll nå fra Råde Elektro AS med retting av eventuelle avvik.

6 kg pulver brannslukningsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen står på faste masser og sprengstein. Det er svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Drenering fra byggeår.
Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	602 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	534 m ²
Totalpris	26 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 38 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- To soverom i 2.etg er slått sammen til et.
Det er etablert inngang fra kjeller.

Utestue

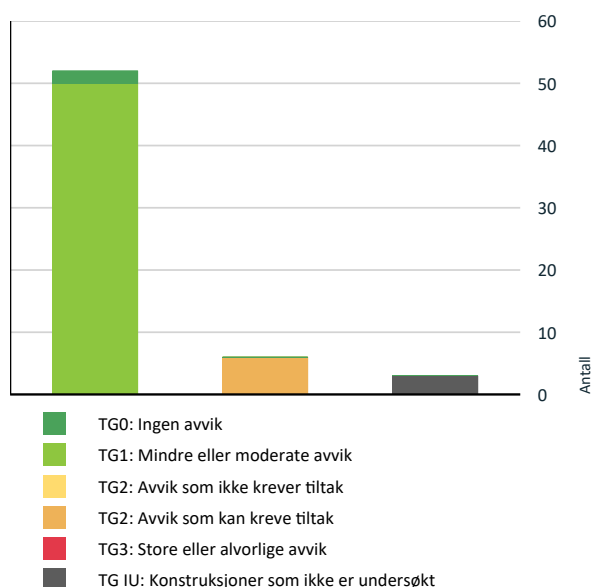
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



-  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

-  **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en god standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med skifer. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.
Det opplyses at det har vært vanninntregning mellom glass og tak i vinterhagen. Dette er nå utarbeidet og rettet av fagfolk som en forsikringssak.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i kobber / plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales montering av snøfangere. Resultat av og ikke ha snøfangere er at snø kan rase ned fra tak.

Veggkonstruksjon

Oppsatt i elementer / murkonstruksjoner pusset og malt utvendig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Det er gjort fuktsøk med Protimeter fuktindikator i innvendig himling ved pipe. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet.

Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklassifisert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue i 2.etg det utgang til en balkong på ca 13m². Papp dekke på gulv og trevirke.

INNVEDIG

Overflater

Boligens p-rom har heltre eik i stav og fliser på gulv.
Vegger er med tapet, fliser, malte plater
Himling er med malte platert.

Heltre eike gulver som er lagt i ruter i stuer og kjøkken, og heltre eike plank på soverom og generelt i andre etasje.
I stuer er det malte taker med tre sett med malte taklister.
Eike gulver opplyses pusset og overflatebehandlet i 2025.

På hovedsoverom er det en sprekk i vegg mellom sov og stue. Det er noe en svipt når det går fra mur til tre. Også en sprekk på et soverom. Samme gjelder en sprekk i gulvet i andre etasje på vinter men utvider seg på sommerstid.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Eiendommen har to lacapiper. Pipe er pusset og malt.

Eiendommen har tre piper, hvorav en er åpen peis, gasspeis på kjøkken og opplegg for gasspeis i dagligstue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt i treverk med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 10%

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det er utforede vegger i U.etg. Dette er en risikokonstruksjon. Mulig skjult svikt.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har 2 stk trapper:
Tretrapp med overflatebehandling.

Murt bred betong trapp som er kledd med eikeplank i hovedhus.
Tretrapp i det lille huset. Det mangler håndløper i hoved trapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å hindre fallulykker er håndløpere og rekkverk et av de viktigste virkemidlene. Man må ha noe å ta tak i dersom - eller når - man trækker feil og mister balansen. En konsekvens av å ikke ha dette på plass er at man kan skli og forårsake en fallulykke.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte tredører

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom:

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegg og malt plate i tak.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med vannboren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor våtsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeromsinnredning består av KVENUM stein benkeplate med underskap og kum. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje. Noe fuktmerker i underskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand og utfør tiltak iht resultat.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner og kjøkken innredning.

2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Hovedbad:

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er også vannboren varme på bad.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning fra KVENUM, badekar type Florence fra Fired Earth, kranner fra Kensington Bas in & Wasgstand. Dusjnise med vegger fra Moss Glass og fasade.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

2.ETASJE > BAD 2

Generell

Bad 2: Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak. Gulv har keramiske fliser med både vannboren og varmekabel.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel og vannboren varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning fra Fired Earth, dusjnise med vegger fra Moss Glass og Fasade.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

2.ETASJE > BAD 3

Generell

Gjestebad:

2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med vannboren varme.

2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Keramisk vask fra Fired Earth. Dusjnise med enklere standard dusjvegger.

2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

2.ETASJE > BAD 3

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJELLER > BAD

Generell

Bad i U.etg:
Keramiske fliser på gulv med vannbåren varme. Malte plater på vegg.
Dusjnise med glassdør. Opplegg til badstu og evt badekar. Separat WC

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser og malte plater på vegg og malt plate i tak.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med vannboren varme.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnise med glassdør. Opplegg til badstu og evt badekar. Separat WC

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra KVENUM. Benkeplate i merbau og sten på kjøkkenøy. Hvitevarer fra miele med dobbel kjøll og fryseskap. Stekeovn med gass bluss og elektrisk ovn fra Ilve. Dobbelt keramisk nedfelt vask. Gass peis på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap. Eier har kontroll av anlegget hvert 2 år.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast. Det er installert pumpe på alt vann som blir brukt i underetasjen, ekstra kontroll på evt grunnvann. Det opplyses om at pumpene har eier service på en gang pr år. Det er også installert alarm på evt grunnvann hvis det skulle skje, har aldri skjedd

TG 1 Ventilasjon

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Det utføres service en gang pr år.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Eiendommen har et utendørs badebaseng på ca 4x10 m ca 1,25m dybde hele lengden. Bassenget er helstøpt i glassfiber fra StarLine. Teknisk er det helautomatisk med filter, motor og styring som er i underetasjen i teknisk rom.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra bergvarme

TG 1 Varmtvannstank

Vvb på ca 200l plasert på mm

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har varmepumpe.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme til radiatorer og gulvvarme. Gulv i hovedetasje. Til radiatorer i 2.etg.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

125 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Belysning i huset er designet av SM Lys.

Det er utført el-kontroll nå fra Råde Elektro AS med retting av eventuelle avvik.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-sjekk av boligen ved salg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg pulver brannslukningsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på faste masser og sprengstein. Det er svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

TG 0 Terrengforhold

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Bygninger på eiendommen

Utestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Utestue har en normal standard.

Vedlikehold

Utestue er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utestue oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Iflg eiendomsdata.

Standard

Garasje har en normal standard.

Vedlikehold

Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppsatt i mur konstruksjoner.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

534 m²/534 m²

Tomannsbolig: 2 Entré, 3 Trapperom, 5 Stuer, Kjøkken, Spisestue, Vaskerom, Toalettrom, Annet, Gang, 5 Soverom, 4 Bad, Omklæringsrom, Trimrom, 2 Bod, Teknisk rom

Andre bygg: Utestue, Garasje

Bruksareal andre bygg: 68 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 26 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 38 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

26 000 000

Konklusjon markedsverdi

26 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	39 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 690 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	38 200 000

Utestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Utestue	Kr.	100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	38 500 000
------------------------------------	------------	-------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	38 500 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

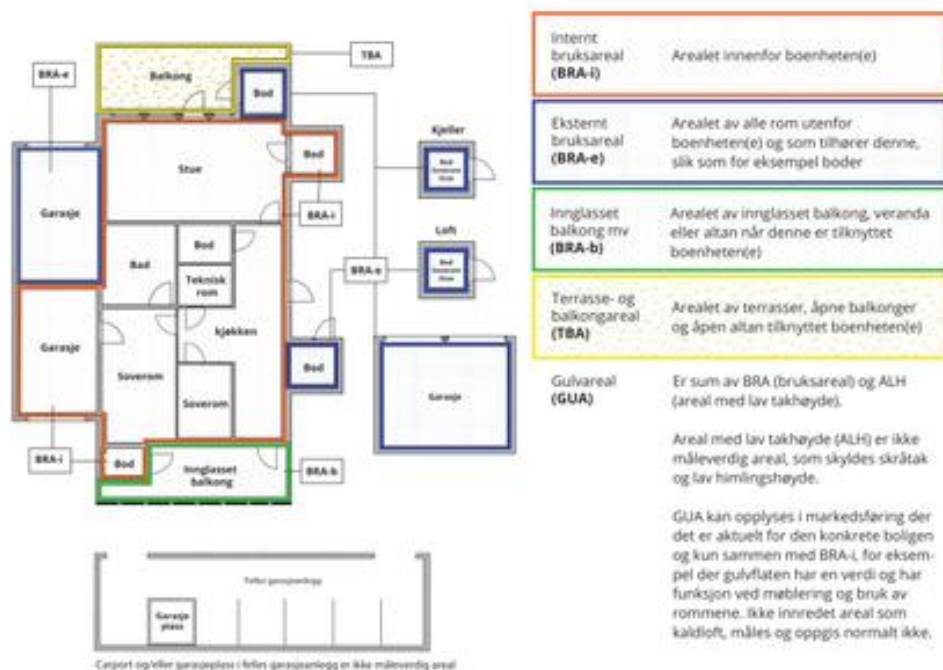
Hva er målverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	209			209	
2.Etasje	183			183	13
Kjeller	142			142	
SUM	534				13
SUM BRA	534				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, trapperom, stue, kjøkken, spisestue, vaskerom, toalettrom, annet, stue 2		
2.Etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, bad 2, omklingsrom, stue 2, bad 3, soverom 4, soverom 5		
Kjeller	Trapperom, bad, trimrom, bod, bod 2, teknisk rom, entré, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: To soverom i 2.etg er slått sammen til et.
Det er etablert inngang fra kjeller.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utestue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	475	57
Utestue	0	19
Garasje	0	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.7.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	112	666		0	1748.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Mariusbakken 6							
Hjemmelshaver Skolt Kathrine							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2025	
2	15.02.2026	
3	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MT2636>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solberg, Ingeborg Kathrine

9578-5998-4-790687

2025-09-29 19:29:10



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
29. sep. 2025

Oppdragsnummer
30-0242/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN

Meglerfirma

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere

Kathrine Skolt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

1. juni 2010

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: 8173502

Forsikret i: IF 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: Birger Pollen AS som har bygget og murt huset, pusset om fasaden i 2023 pga en garantisak

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi bygget huset så her er det godt drenert rundt huset

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: Har hatt en el-kontroll august 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? august 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Råde Elektro AS

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.?

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er en ekstra pumpekum på grunnvann og vann som blir brukt i underetasjen

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

Ja

Beskriv: Ventilasjon fast service avtale 1 gang pr år Oljetank , kontroll i 2024

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

Nei

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? Det er installert radon sperre

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?

Ja

Beskriv: En forsikringssak på taket ved vinterhagen. Vanninntrengning ved ekstrem vær som nå er tettet og utbedret.

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.

Nei

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?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Det er en tomannsbolig, men blir brukt som en.

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?

Nei

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 endringer 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

Eventuell kommentar: Det er en nedgravd gasstank som brukes til gass peis og ovn

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: 30-0242/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Solberg, Ingeborg Kathrine

Dato

2025-09-29

Identifikasjon

 Solberg, Ingeborg Kathrine



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



Adresse

Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN

Dato for energimerking

10.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258056

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300061911

Gårdsnummer

112

Bruksnummer

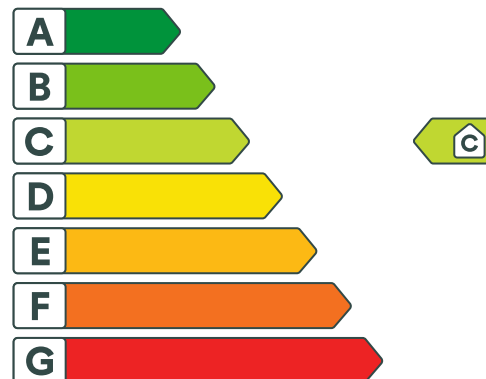
666

Seksjonsnummer

—

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

2010

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

534,0 m²

Oppvarmet bruksareal

534,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Gass, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Annen/Ukjent 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

109,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

108,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år

57 995 kWh



Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN



Detaljering

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



Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitt informasjon 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.



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>

<https://www.enova.no/energimerking>

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 112/666/0/0

Eierrepresentant: Skolt Kathrine

Regningsmottaker: Skolt Kathrine

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	112	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	666	Oppgitt areal	826,3 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1748,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Mariusbakken 6 1628 ENGELSVIKEN	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets	Engalsvik	Valgkrets	Manstad

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300061911	Tomannsbolig, vertikaldelt	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		119
300061911	Tomannsbolig, vertikaldelt	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		446

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SKOLT KATHRINE	MARIUSBAKKEN 6	1628 ENGELSVIKEN	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 409,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	8 663 800,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 27 724,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 667,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 486,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	357,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 15 638,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	357,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 5 152,00
							kr 62 564,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
47353930	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	397	2277



Eiendomsstatus, ordre 8781923

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 112	Bnr: 666	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN		
Areal matrikkelenhet:	1748.1 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1110 - Boligbebyggelse 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting Hensynssoner: 530 - Hensyn friluftsliv
Reguleringsplaner: 554 Engelsvikøya I - reg.endring	Vedtatt: 30.03.2006	Formål: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse 160 - Offentlig bebyggelse Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest554_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 30.09.2025



Sign. Nr. _____ REV. NR. **A**

Type tegning _____

Notat: "Notat"

MOTTATT
08. MAI 2008
Plan- og miljøseksjonen

A 04.08 RAMMESØKNAD LI 7

Index: Data Beskrivelse sign. Notat

Type tegning: Terrangsnitt Tegningsnummer: A-01-X-00-01 Status: A

Prosjektgruppens:

Navn	Befagning	Stilling	Prosjektrolle
BH	Boligbygg	Byggherrens	PL
ARK	Arkitekt	Byggherrens	HE
RIB	Rådgiver	Byggherrens	JARK
RIV	Rådgiver	Byggherrens	RBR
RIR	Rådgiver	Byggherrens	RIA
RIE	Rådgiver	Byggherrens	LARK

Tittel: 1466 ENGELSVIKEN
MARIUSBAKKEN 6 G/Bnr. 112/665

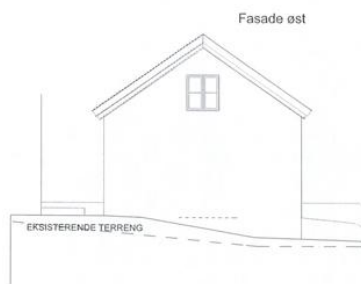
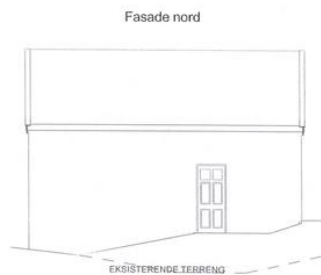
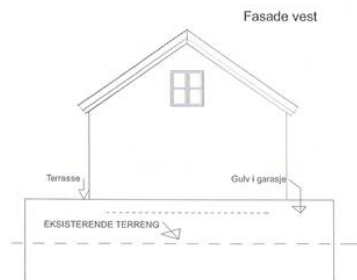
HK Høyhusbygg AS
1466 Oslo
Tlf. 22 12 12 12
Faks 22 12 12 12

Prosjekt: 1466 Tegning: LI Tittel: Terrangsnitt Dato: 11.04.2008 Skala: 1:200

Prosjekt: 1466 Tegning: LI Tittel: Terrangsnitt Dato: 11.04.2008 Skala: 1:200

Prosjekt: 1466 Tegning: LI Tittel: Terrangsnitt Dato: 11.04.2008 Skala: 1:200

Prosjekt: 1466 Tegning: LI Tittel: Terrangsnitt Dato: 11.04.2008 Skala: 1:200



Sign. Nr. _____ REV. NR. **A**

Type tegning _____

Notat: "Notat"

MOTTATT
08. MAI 2008
Plan- og miljøseksjonen

A 04.08 RAMMESØKNAD LI 7

Index: Data Beskrivelse sign. Notat

Type tegning: Garasje Bolig 1 Fasader Tegningsnummer: A-26-A-00-02.1 Status: A

Prosjektgruppens:

Navn	Befagning	Stilling	Prosjektrolle
BH	Boligbygg	Byggherrens	PL
ARK	Arkitekt	Byggherrens	HE
RIB	Rådgiver	Byggherrens	JARK
RIV	Rådgiver	Byggherrens	RBR
RIR	Rådgiver	Byggherrens	RIA
RIE	Rådgiver	Byggherrens	LARK

Tittel: 1466 ENGELSVIKEN
MARIUSBAKKEN 6 G/Bnr. 112/665

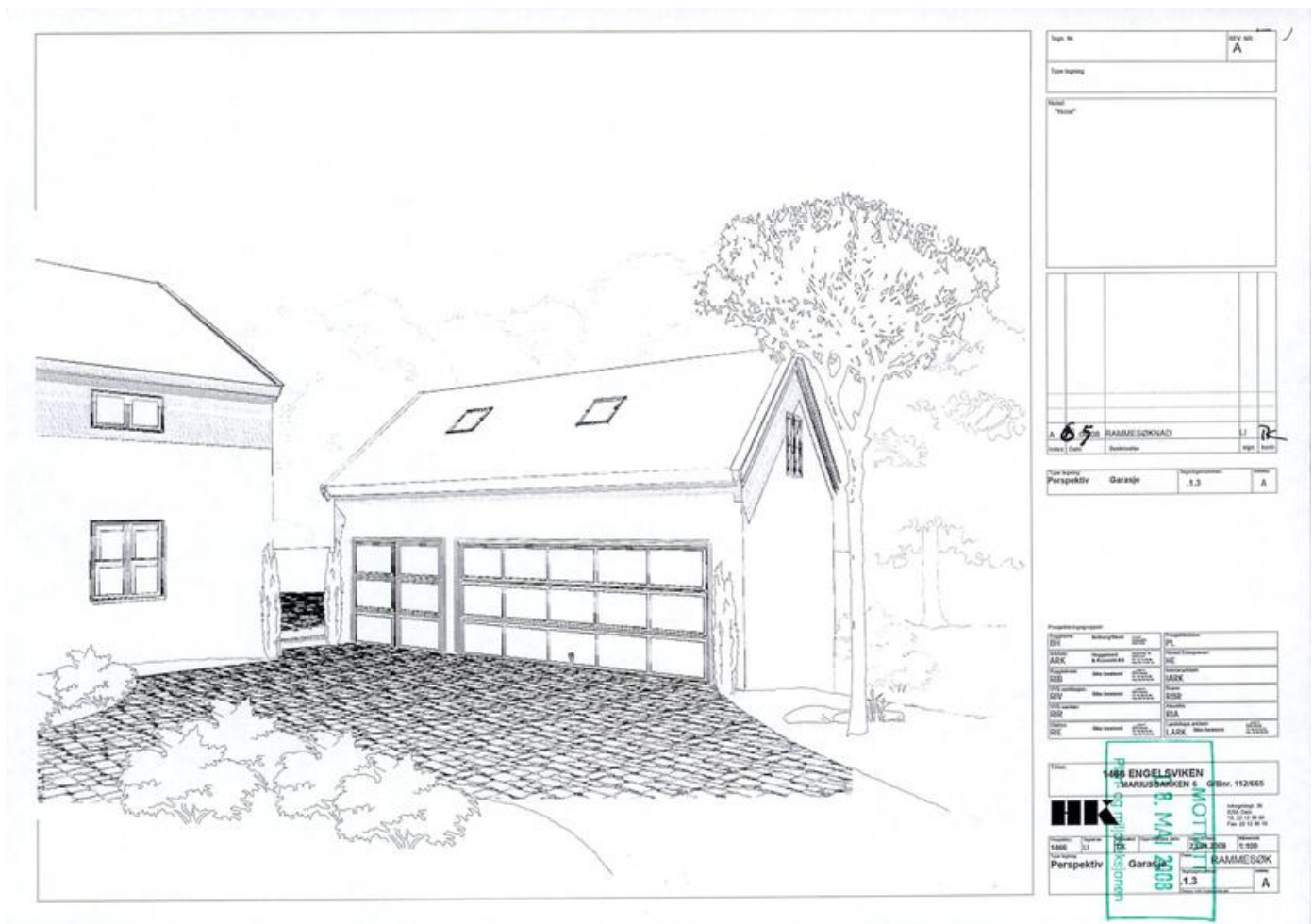
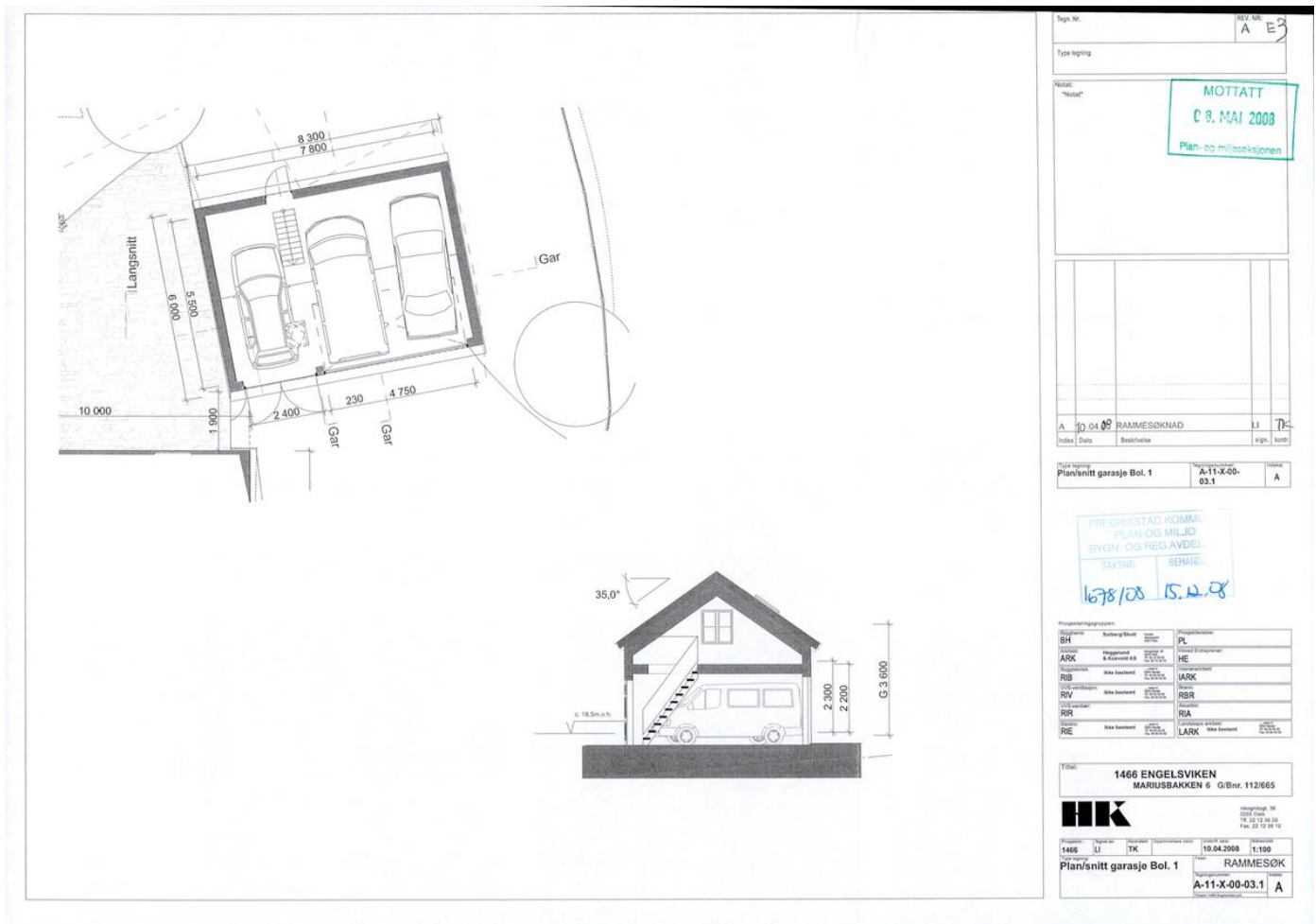
HK Høyhusbygg AS
1466 Oslo
Tlf. 22 12 12 12
Faks 22 12 12 12

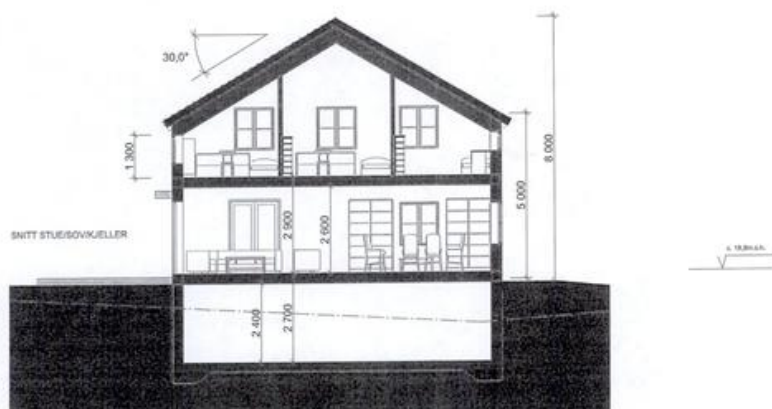
Prosjekt: 1466 Tegning: LI Tittel: Garasje Bolig 1 Fasader Dato: 10.04.2008 Skala: 1:100

Prosjekt: 1466 Tegning: LI Tittel: Garasje Bolig 1 Fasader Dato: 10.04.2008 Skala: 1:100

Prosjekt: 1466 Tegning: LI Tittel: Garasje Bolig 1 Fasader Dato: 10.04.2008 Skala: 1:100

Prosjekt: 1466 Tegning: LI Tittel: Garasje Bolig 1 Fasader Dato: 10.04.2008 Skala: 1:100



[illegible]

The image shows a Norwegian passport and a Norwegian identification card (Snitt Bølg 1) placed on a surface. The passport is open to the back cover, showing the name 'ENGELSVIKEN' and the number '121655'. The identification card is partially visible, showing the name 'Snitt Bølg 1' and the number '121655'. A green stamp is visible on the passport cover, reading 'MONTA 08.04.2005'.

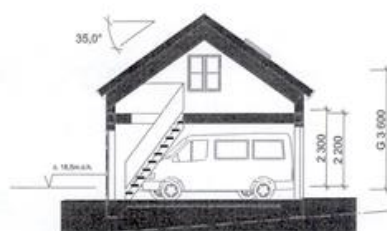
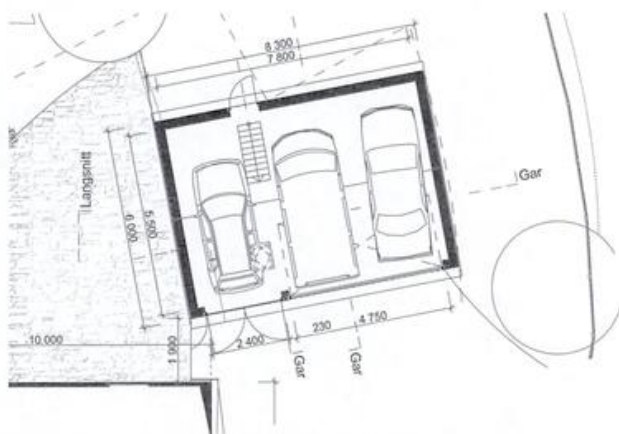


Type tegning			
Niveau:			
"Niveau"			
A	04-00 RAMMEBØKNAD	k1	7
Dato	Beskrivelse	sigt.	
Hvad betyder Fasade set og syd			
Tegningsnr. A-26-A-00-		Dato	

[illegible]



Type tegning		A	
Titel "Huset"		A	
A 10 51 06		RUMME/SKOVAD	
Indre	Dato	Skedstøtte	Page 1
Fasen tegning Fasade vest og nord		Tegningsnr. A-10-A-00-512	

[illegible]

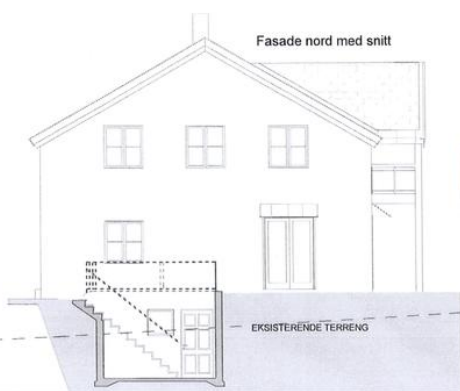
Type ingang					
Naam "Naam"					
A	07-08-09	RAMMIDSGAARD			J
Inster	Dato	Beskrivelse			
Plan/Inntil garasje Bol. 5					
A-11-X-00-0311					

[illegible]

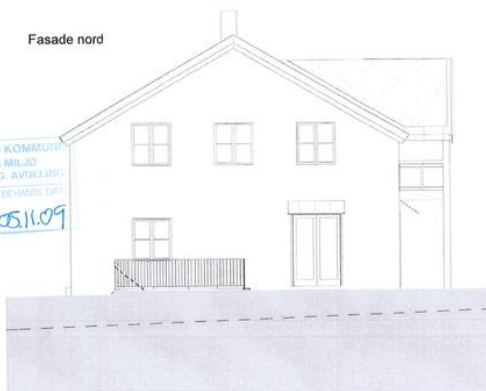
[illegible][illegible]



Fasade vest



Fasade nord med snitt



Fasade nord

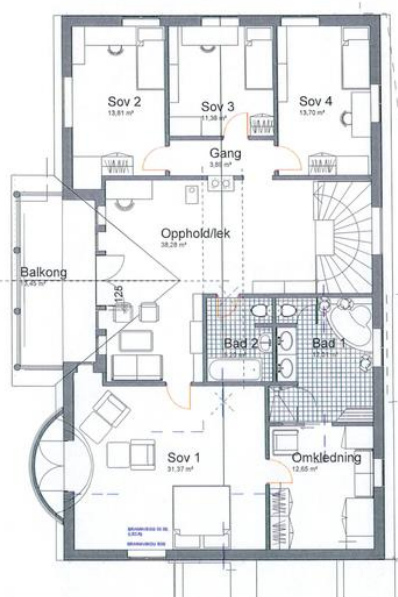
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG REG. AVDELING
Saksnr. 192769
Behandlet dato 05.11.09

EKSISTERENDE TERRENG

Type: A-26-A-04.2		REV. NR. C																
Type tegning																		
Notat: "Total"																		
MOTTATT 21.01.2008 Plan- og miljøseksjonen																		
<table border="1"> <tr> <td>C</td> <td>29.09.09</td> <td>SØKNAD OM ENDRING</td> <td>LI TK</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>24.06.09</td> <td>ARBEIDSTEGNING</td> <td>LI TK</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>10.04.08</td> <td>RAMMESØKNAD</td> <td>LI TK</td> </tr> <tr> <td>Index</td> <td>Date</td> <td>Beskrivelse</td> <td>sign. Initial</td> </tr> </table>			C	29.09.09	SØKNAD OM ENDRING	LI TK	B	24.06.09	ARBEIDSTEGNING	LI TK	A	10.04.08	RAMMESØKNAD	LI TK	Index	Date	Beskrivelse	sign. Initial
C	29.09.09	SØKNAD OM ENDRING	LI TK															
B	24.06.09	ARBEIDSTEGNING	LI TK															
A	10.04.08	RAMMESØKNAD	LI TK															
Index	Date	Beskrivelse	sign. Initial															
Type tegning: Fasade vest og nord		Tegningsnummer: A-26-A-00-04.2 C																

Prosjektorganisasjon		Kontaktpersoner	
Begrunnelse	Buller/Skott	Byråleder	18.04.2008
Arkitekt	Arkitekt	Byråleder	18.04.2008
Byråleder	Arkitekt	Byråleder	18.04.2008
Byråleder	Arkitekt	Byråleder	18.04.2008
Byråleder	Arkitekt	Byråleder	18.04.2008
Byråleder	Arkitekt	Byråleder	18.04.2008
Byråleder	Arkitekt	Byråleder	18.04.2008
Byråleder	Arkitekt	Byråleder	18.04.2008
Byråleder	Arkitekt	Byråleder	18.04.2008
Byråleder	Arkitekt	Byråleder	18.04.2008

Tittel: 1466 ENGELSVIKEN MARIUSBAKKEN 6 G/Bnr. 112/665	
HK 1466 Type: LI TK Fasade vest og nord Endring A-26-A-00-04.2 C	
Prosjekt: 1466 Tegning: 11.04.2008 Tegning: 11.04.2008 Tegning: 11.04.2008	



Type: A-26-A-04.2		REV. NR. C								
Type tegning										
Notat: "Total"										
MOTTATT 08. MAI 2008 Plan- og miljøseksjonen										
<table border="1"> <tr> <td>A</td> <td>26.04.09</td> <td>RAMMESØKNAD</td> <td>LI TK</td> </tr> <tr> <td>Index</td> <td>Date</td> <td>Beskrivelse</td> <td>sign. Initial</td> </tr> </table>			A	26.04.09	RAMMESØKNAD	LI TK	Index	Date	Beskrivelse	sign. Initial
A	26.04.09	RAMMESØKNAD	LI TK							
Index	Date	Beskrivelse	sign. Initial							
Type tegning: Plan 2. etg. + kjeller Bolig 1		Tegningsnummer: A-11-X-00-02 A								

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG REG. AVDELING
Saksnr. 1678/08
Behandlet dato 15.02.08

Tittel: 1466 ENGELSVIKEN MARIUSBAKKEN 6 G/Bnr. 112/665	
HK 1466 Type: LI TK Plan 2. etg. + kjeller Bolig 1 Rammesøk A-11-X-00-02 A	
Prosjekt: 1466 Tegning: 11.04.2008 Tegning: 11.04.2008 Tegning: 11.04.2008	

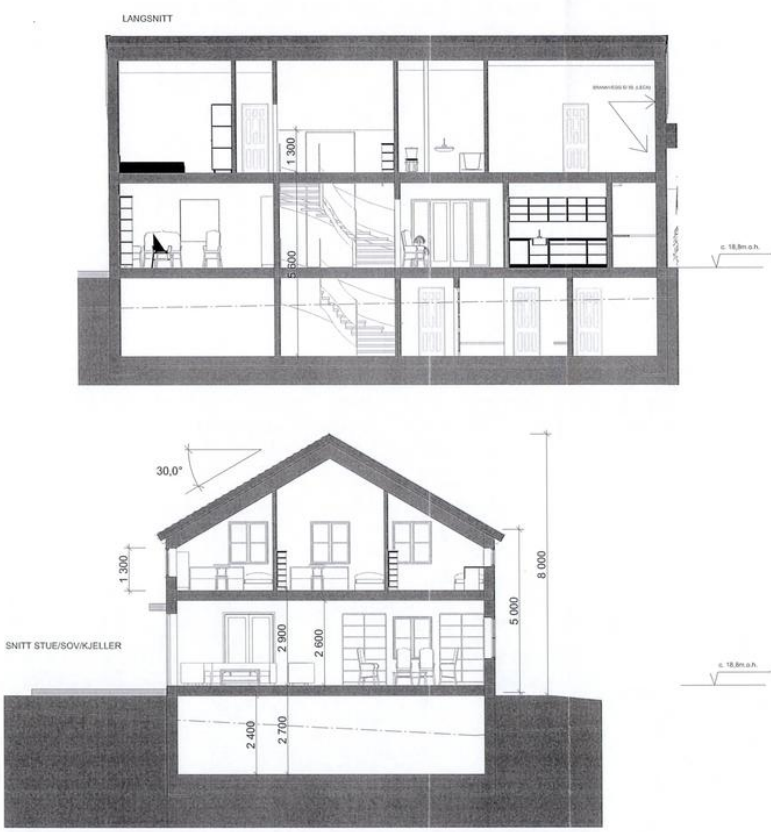


Sign. Nr.	REV. NR.
Type tegning	MOTTATT
Notat	08. MAI 2008
	Plan- og miljøseksjonen

A	08.04.08	RAMMESØKNAD	LI	TH
Index	Date	Beskrivelse	sign.	kontr.
Type tegning		Tegningsnummer		Skala
Plan 1. etg. Bolig 1		A-11-X-00-01		A

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN. OG REG. AVDELING	
SAKS NR.	BEHANDLING
1678/08	15.02.08
Prosjektledningsgruppens:	
BH	PL
ARK	HE
RB	JARK
RIV	RBR
RIR	RIA
RIE	LARK

1466 ENGELSVIKEN MARIUSSAKKEN 6 G/Bnr. 112/665	
HK	
1466	
LI	TK
10.04.2008	1:100
Plan 1. etg. Bolig 1	
RAMMESØK	
A-11-X-00-01	
A	

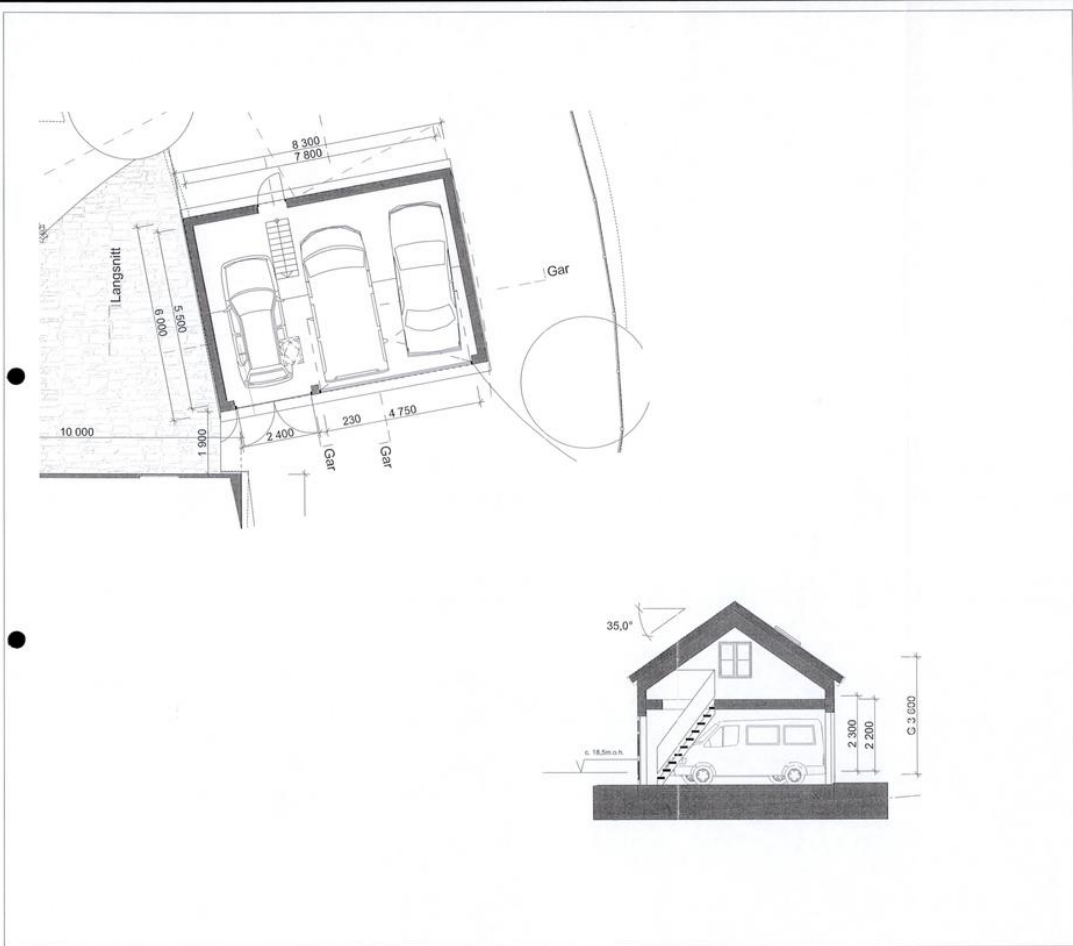


Sign. Nr.	REV. NR.
Type tegning	A
Notat	MOTTATT
	08. MAI 2008
	Plan- og miljøseksjonen

A	10.04.08	RAMMESØKNAD	LI	TH
Index	Date	Beskrivelse	sign.	kontr.
Type tegning		Tegningsnummer		Skala
Snitt Bolig 1		A-21-A-00-02.1		A

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN. OG REG. AVDELING	
SAKS NR.	BEHANDLING
1678/08	15.02.08
Prosjektledningsgruppens:	
BH	PL
ARK	HE
RB	JARK
RIV	RBR
RIR	RIA
RIE	LARK

1466 ENGELSVIKEN MARIUSSAKKEN 6 G/Bnr. 112/665	
HK	
1466	
LI	TK
10.04.2008	1:100
Snitt Bolig 1	
RAMMESØK	
A-21-A-00-02.1	
A	



Sign. Nr.	REV. NR.																					
Type tegning	A																					
MOTTATT 08. MAI 2003 Plan- og miljøseksjonen																						
A 10.04.05 RAMMESØKNAD LI 7																						
Type tegning: Plan/snitt garasje Bol. 1 Prosjekt: A-11-X-00-03.1 Sign. 1000																						
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ SYGN. OG REG. AVDELING SAKSØR BEHÅNDLER 1678/08 15.12.08																						
Prosjektinformasjon: <table border="1"> <tr> <td>Begrunnelse</td> <td>Bakgrunn</td> <td>PL</td> </tr> <tr> <td>BH</td> <td>Bakgrunn</td> <td>HE</td> </tr> <tr> <td>ARK</td> <td>Arkitektur</td> <td>ARK</td> </tr> <tr> <td>RB</td> <td>Byggesak</td> <td>RBR</td> </tr> <tr> <td>RV</td> <td>Byggesak</td> <td>RIA</td> </tr> <tr> <td>RR</td> <td>Byggesak</td> <td>LARK</td> </tr> <tr> <td>RE</td> <td>Byggesak</td> <td></td> </tr> </table>		Begrunnelse	Bakgrunn	PL	BH	Bakgrunn	HE	ARK	Arkitektur	ARK	RB	Byggesak	RBR	RV	Byggesak	RIA	RR	Byggesak	LARK	RE	Byggesak	
Begrunnelse	Bakgrunn	PL																				
BH	Bakgrunn	HE																				
ARK	Arkitektur	ARK																				
RB	Byggesak	RBR																				
RV	Byggesak	RIA																				
RR	Byggesak	LARK																				
RE	Byggesak																					
Tittel: 1466 ENGELSVIKEN MARIUSBAKKEN 6 G/Bnr. 112/665 HK Prosjekt: 1466 Type: LI TK Dato: 10.04.2008 Skala: 1:100 Tegner: RAMMESØK Plan/snitt garasje Bol. 1 Prosjekt: A-11-X-00-03.1 Sign. 1000																						



Sign. Nr.	REV. NR.																					
Type tegning	A																					
MOTTATT 08. MAI 2003 Plan- og miljøseksjonen																						
A 10.04.05 RAMMESØKNAD LI 7																						
Type tegning: Snitt Bolig 1 Prosjekt: A-21-A-00-02.1 Sign. 1000																						
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ SYGN. OG REG. AVDELING SAKSØR BEHÅNDLER 1678/08 15.12.08																						
Prosjektinformasjon: <table border="1"> <tr> <td>Begrunnelse</td> <td>Bakgrunn</td> <td>PL</td> </tr> <tr> <td>BH</td> <td>Bakgrunn</td> <td>HE</td> </tr> <tr> <td>ARK</td> <td>Arkitektur</td> <td>ARK</td> </tr> <tr> <td>RB</td> <td>Byggesak</td> <td>RBR</td> </tr> <tr> <td>RV</td> <td>Byggesak</td> <td>RIA</td> </tr> <tr> <td>RR</td> <td>Byggesak</td> <td>LARK</td> </tr> <tr> <td>RE</td> <td>Byggesak</td> <td></td> </tr> </table>		Begrunnelse	Bakgrunn	PL	BH	Bakgrunn	HE	ARK	Arkitektur	ARK	RB	Byggesak	RBR	RV	Byggesak	RIA	RR	Byggesak	LARK	RE	Byggesak	
Begrunnelse	Bakgrunn	PL																				
BH	Bakgrunn	HE																				
ARK	Arkitektur	ARK																				
RB	Byggesak	RBR																				
RV	Byggesak	RIA																				
RR	Byggesak	LARK																				
RE	Byggesak																					
Tittel: 1466 ENGELSVIKEN MARIUSBAKKEN 6 G/Bnr. 112/665 HK Prosjekt: 1466 Type: LI TK Dato: 10.04.2008 Skala: 1:100 Tegner: RAMMESØK Snitt Bolig 1 Prosjekt: A-21-A-00-02.1 Sign. 1000																						

Fasade øst

Fasade syd

Tegns Nr.		REV NR:	
		A	
Type tegning			
Notat: "Huset"			
MOTTATT Ø 8. MAJ 2008 Plan- og miljøseksjonen			
A	0 0 00	RAMMESSKINAD	
Indre	Dato	Beskrivelse	Sigs.
Type tegning Fasade øst og syd		Tilleggsnr. A-26-A-00-04.1	Skisse A
FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN. OG REG.VDELING SAKSJØR BEHANDLER <i>16/5/08 15.12.08</i>			
Prosjektorganisasjon		Prosjektleder	
Administrativt	Kullberg Gruppen	PL	(Innvalgt Entreprenør)
Arkitekt	Hagerud & Kvernstad AS	HE	IARØ
Byggherre	Nike Investert	RBR	RBR
RIB	Nike Investert	RA	RA
RIV	Nike Investert	LARK	LARK
Ykketilsyn	Nike Investert		
RE	Nike Investert		
Grunneier	Nike Investert		
Tittel:		1466 ENGELSVIKEN MARLUSBAKKEN 6 Ø/Bnr. 112/665	
		Inngangsno. - 08 2007 Dato P. 22 12 08 P. 22 12 08	
Prosjekt	Type av	Revisjons	Registrerings
1466	LI	TK	11-150
Fasade øst og syd		RammeSSKINAD	
Saks nr.		A-26-A-00-04.1	

Fasade vest

Fasade nord

Fasade øst

Fasade syd

[illegible]



Fasade vest

Sign. Nr.		REV. Nr.
		A
Type tegning		
MOTTATT		
08. MAI 2008		
Plan- og miljøseksjonen		

A	04.00	RAMMESØKNAD	LJ	71
Index	Date	Beskrivelse	sign.	kontr.

Type tegning Fasade vest og nord	Prosjekt nr. A-26-A-00-04.2	Arkiv A
-------------------------------------	--------------------------------	------------

FREDRISTAD KOMMUNE

PLAN- OG MILJØ

BYGN. OG REG. AVDELING

SAKSØR BEHANDLING

16.78/08 15.12.08

Prosjektansvarlig		Prosjektleder	
BH	Bullberg/Blatt	PL	
ARK	Arkitekt & konstruktør AS	HE	
RB	Rådgiver	JARK	
RV	Rådgiver	RBR	
RR	Rådgiver	RIA	
RE	Rådgiver	LARK	

1466 ENGELSVIKEN

MARIUSBAKKEN 6 G/Bnr. 112/665

1466 1466 1466

10.04.2008 1:100

RAMMESØK

A	04.00	RAMMESØKNAD	LJ	71
Index	Date	Beskrivelse	sign.	kontr.

Type tegning Fasade vest og nord	Prosjekt nr. A-26-A-00-04.2	Arkiv A
-------------------------------------	--------------------------------	------------



Fasade nord



Fasade øst

Sign. Nr.		REV. Nr.
		A
Type tegning		
MOTTATT		
08. MAI 2008		
Plan- og miljøseksjonen		

A	04.00	RAMMESØKNAD	LJ	71
Index	Date	Beskrivelse	sign.	kontr.

Type tegning Fasade øst og syd	Prosjekt nr. A-26-A-00-04.1	Arkiv A
-----------------------------------	--------------------------------	------------

FREDRISTAD KOMMUNE

PLAN- OG MILJØ

BYGN. OG REG. AVDELING

SAKSØR BEHANDLING

16.78/08 15.12.08

Prosjektansvarlig		Prosjektleder	
BH	Bullberg/Blatt	PL	
ARK	Arkitekt & konstruktør AS	HE	
RB	Rådgiver	JARK	
RV	Rådgiver	RBR	
RR	Rådgiver	RIA	
RE	Rådgiver	LARK	

1466 ENGELSVIKEN

MARIUSBAKKEN 6 G/Bnr. 112/665

1466 1466 1466

10.04.2008 1:100

RAMMESØK

A	04.00	RAMMESØKNAD	LJ	71
Index	Date	Beskrivelse	sign.	kontr.

Type tegning Fasade øst og syd	Prosjekt nr. A-26-A-00-04.1	Arkiv A
-----------------------------------	--------------------------------	------------



Fasade syd



Side: Nr.	REV. Nr.
Type tegning	A
Notat	MOTTATT
	08. MAI 2008
	Plan- og miljøseksjonen
A 04-08 RAMMESØKNAD	
Index	04-08
Type tegning	
Fasade vest og nord	
A-26-A-00-04.2	
A	

1678/08 15.12.08

Prosjektgruppe	Bygghjelp	PL
BH	Bygghjelp	HE
ARK	Arkitekt	HE
RIB	Rådgiver	HE
RV	Rådgiver	HE
RR	Rådgiver	HE
RE	Rådgiver	HE

1466 ENGELSVIKEN
MARIUSBAKKEN 6 G/Bor. 112/665

HK

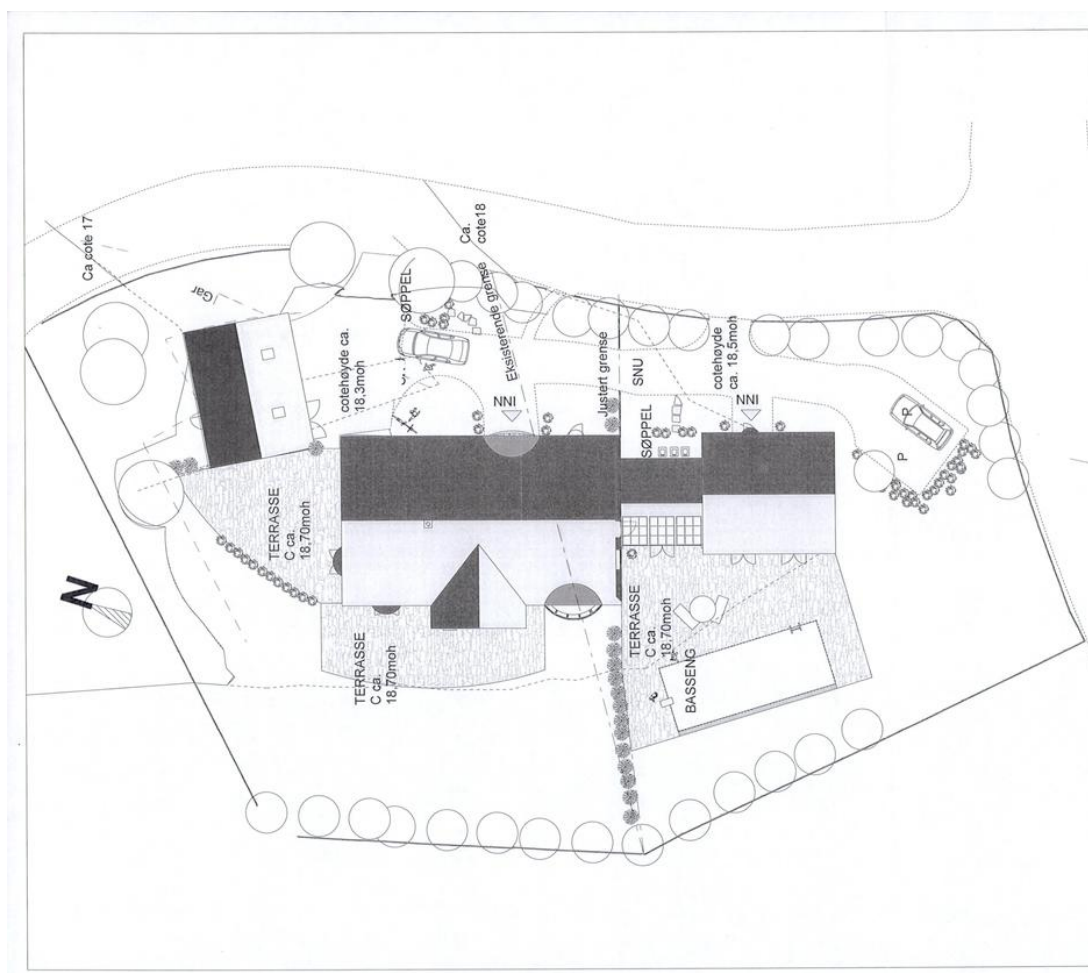
1466

Fasade vest og nord

RAMMESØK

A-26-A-00-04.2

A



Side: Nr.	REV. Nr.
Type tegning	A
Notat	MOTTATT
	08. MAI 2008
	Plan- og miljøseksjonen
A 04-08 RAMMESØKNAD	
Index	04-08
Type tegning	
Utomhusplan	
A-01-X-00-03	
A	

1678/08 15.12.08

Prosjektgruppe	Bygghjelp	PL
BH	Bygghjelp	HE
ARK	Arkitekt	HE
RIB	Rådgiver	HE
RV	Rådgiver	HE
RR	Rådgiver	HE
RE	Rådgiver	HE

1466 ENGELSVIKEN
MARIUSBAKKEN 6 G/Bor. 112/665

HK

1466

Utomhusplan

RAMMESØK

A-01-X-00-03

A



Sign. Nr. **A**

REV. Nr. **A**

Type tegning **MOTTATT**

Dato **08. MAI 2008**

Navn **Plan- og miljøseksjonen**

A 28.04.08 RAMMESØKNAD LI 7F

Index Date Beskrivelse Sign. Kont.

Type tegning **Terrensnitt** Tegningsnummer **A-01-X-00-01** Status **A**

Prosjekt	Byggher	Byggher	Byggher
BH	Byggher	Byggher	Byggher
ARK	Byggher	Byggher	Byggher
RIB	Byggher	Byggher	Byggher
RV	Byggher	Byggher	Byggher
RUR	Byggher	Byggher	Byggher
RE	Byggher	Byggher	Byggher

1466 ENGELSVIKEN
MARIUSBAKKEN 608
C/Skr. 112/665+668

HK

1466 Sign. Nr. **TK** Tegningsnummer **11.04.2008** Status **1:200**

Type tegning **Terrensnitt** Tegningsnummer **RAMMESØK** Status **A-01-X-00-01** Status **A**



Sign. Nr. **A**

REV. Nr. **A**

Type tegning **MOTTATT**

Dato **08. MAI 2008**

Navn **Plan- og miljøseksjonen**

A 28.04.08 NABOKLAGE, KOMMENTAR. LI 7F

Index Date Beskrivelse Sign. Kont.

Type tegning **Nabo terrensnitt** Tegningsnummer **A-21-A-00-01** Status **A**

Prosjekt	Byggher	Byggher	Byggher
BH	Byggher	Byggher	Byggher
ARK	Byggher	Byggher	Byggher
RIB	Byggher	Byggher	Byggher
RV	Byggher	Byggher	Byggher
RUR	Byggher	Byggher	Byggher
RE	Byggher	Byggher	Byggher

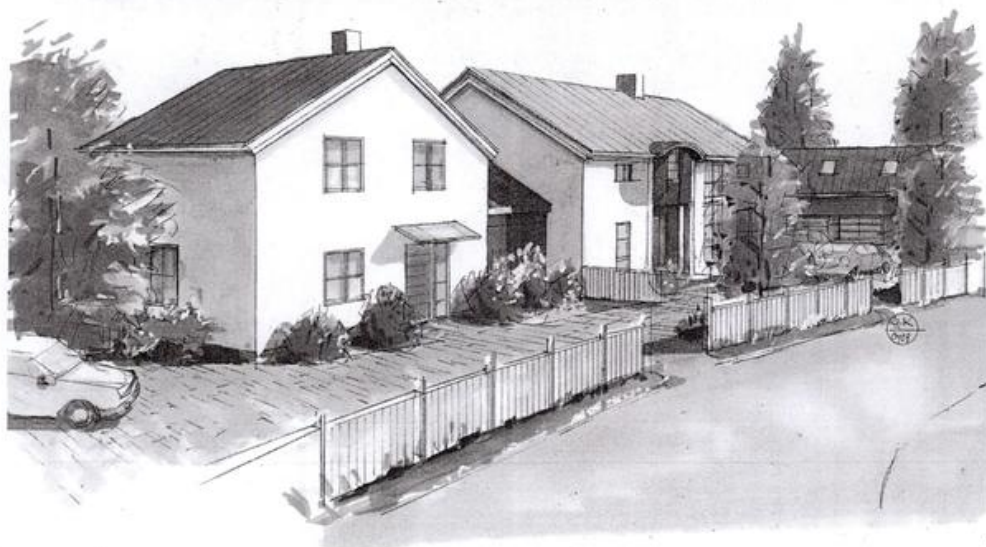
1466 ENGELSVIKEN
MARIUSBAKKEN

HK

1466 Sign. Nr. **TK** Tegningsnummer **28.04.2008** Status **1:200**

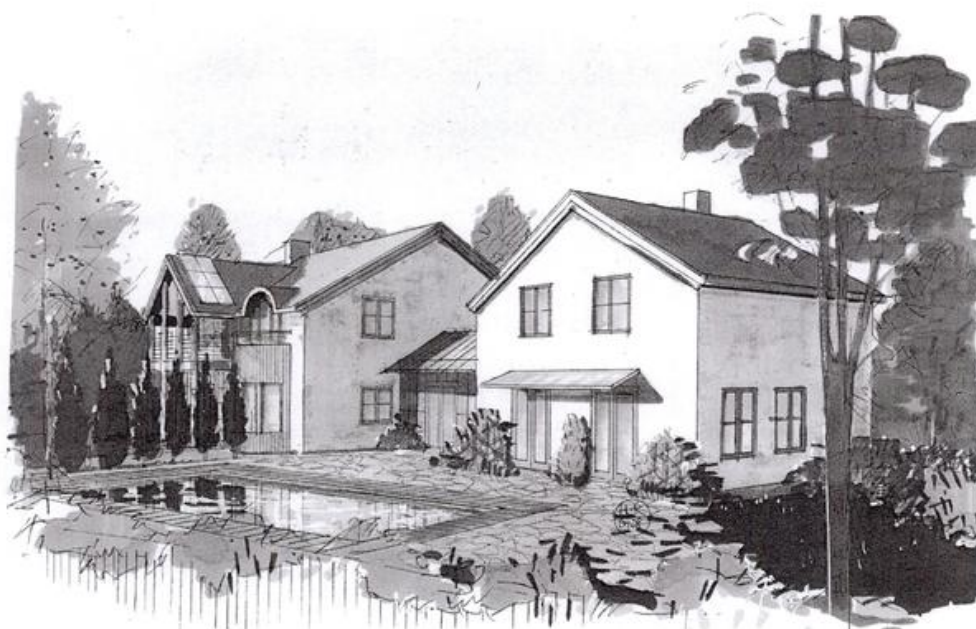
Type tegning **Nabo terrensnitt** Tegningsnummer **RAMMESØK** Status **A-21-A-00-01** Status **A**

Jorنالfors: 2007/ 12 654

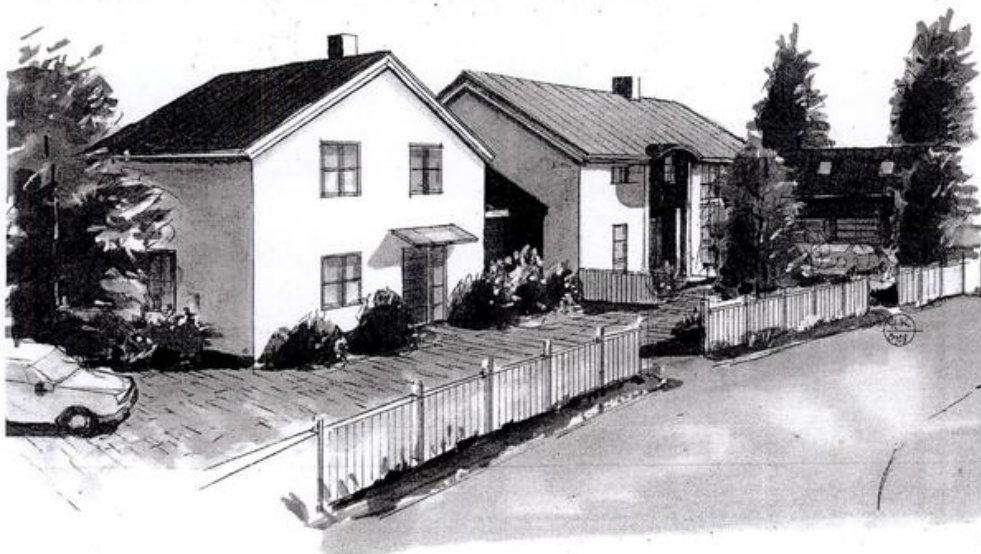


FREDSTAD KOMMUNE 13	
PROJEKT	2007/12654
DATE	10.12.2003
DESIGNER	W. G. B. A.
CLIENT	112/654 L12

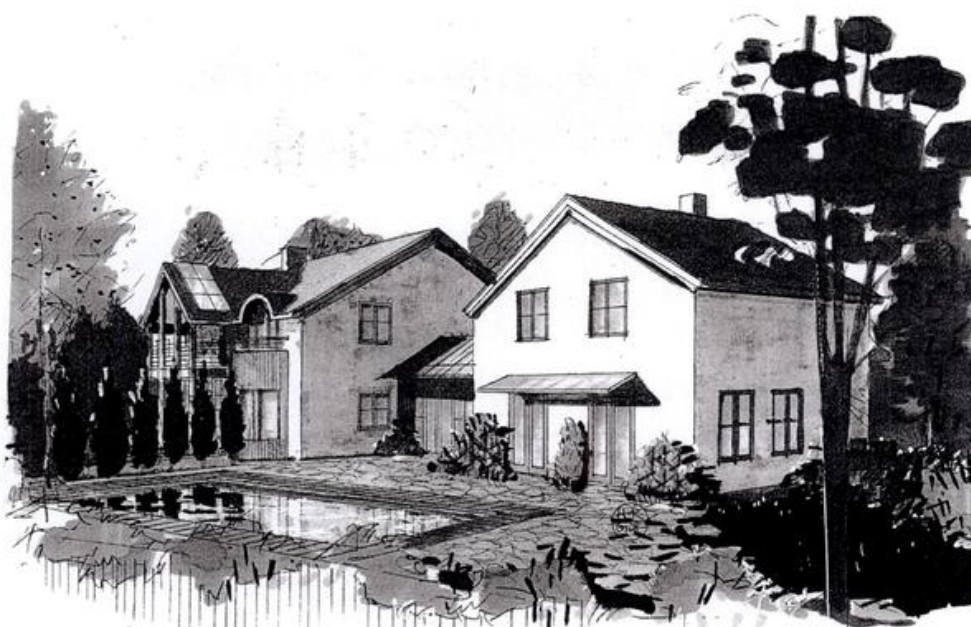
1466 ENGELSVIKEN MARUSSAKKEN	
HK	06.11.08
Perspektiv Fra inngang	RAMMESØK A



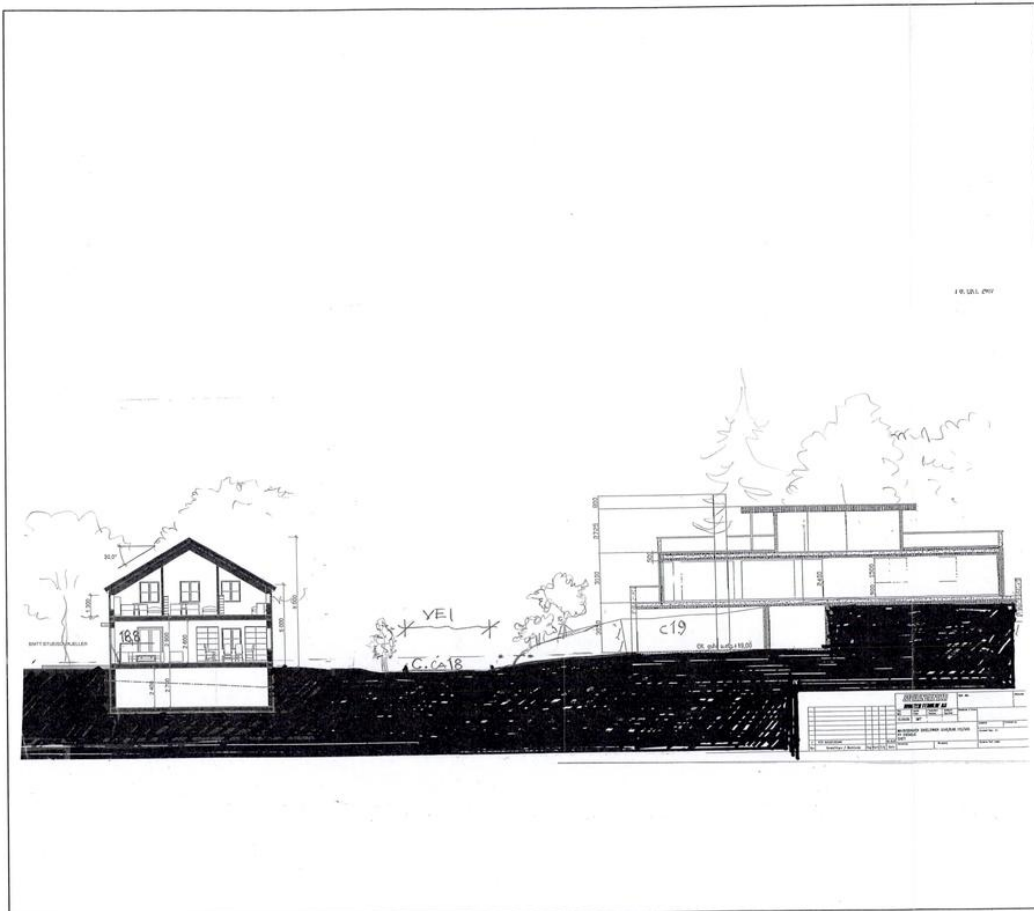
1466 ENGELSVIKEN MARUSSAKKEN	
HK	06.11.08
Perspektiv fra hage	RAMMESØK A



1466 ENGELSVIKEN MARUSSAKKEN	
HK	Prosjekt nr. 1466 14.11.2008 14.11.2008
06.11.08	
Perspektiv Fra inngang	RAMMESSØK A



1466 ENGELSVIKEN MARUSSAKKEN	
HK	Prosjekt nr. 1466 14.11.2008 14.11.2008
06.11.08	
Perspektiv fra hage	RAMMESSØK A

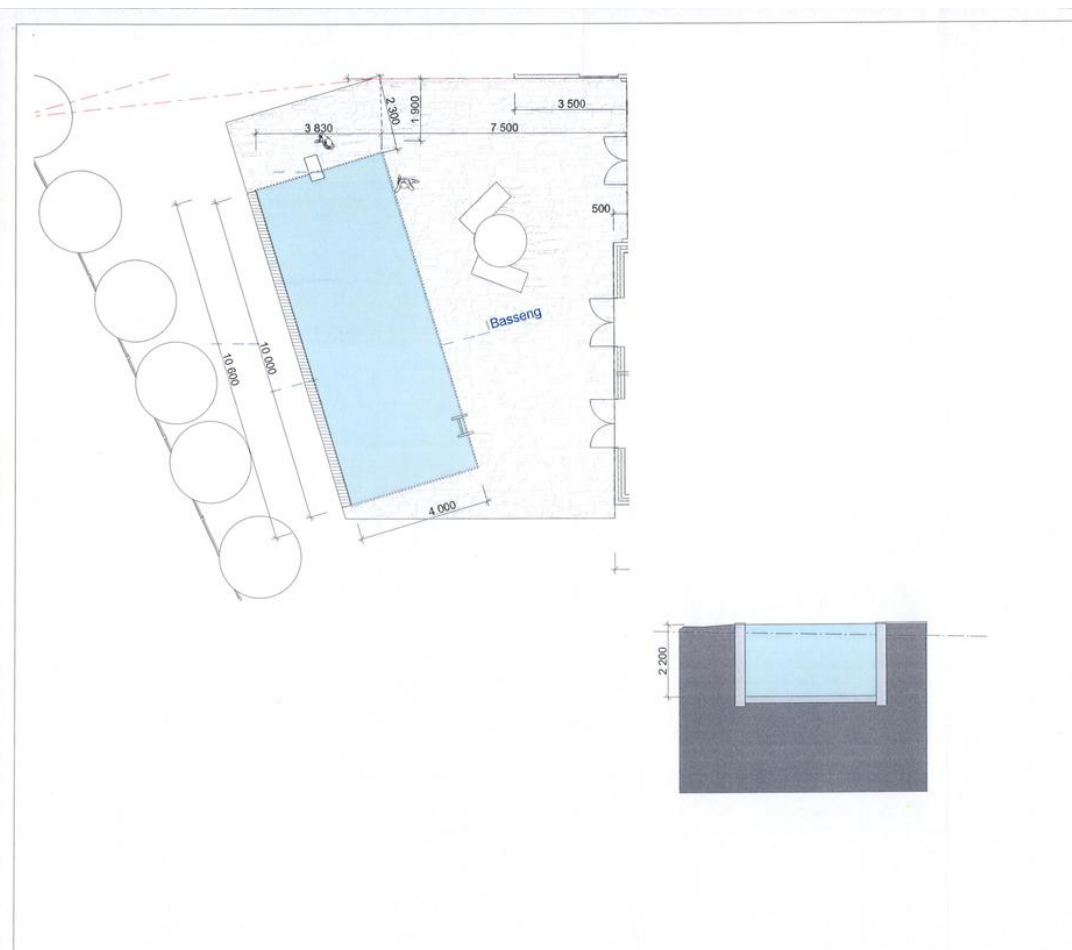


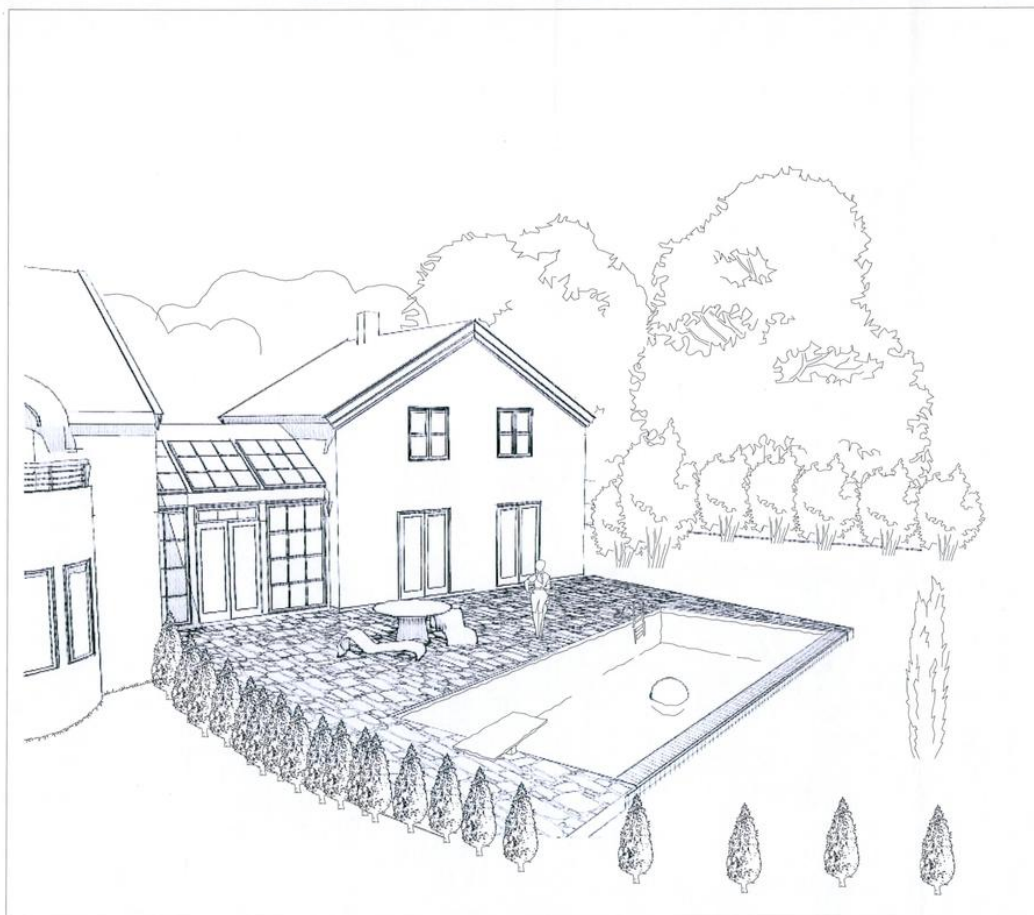
Type tegning		REV NR A																
MOTTATT 09. SEP. 2008 Plan- og miljøseksjonen																		
<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>																		
A	28.04.08	NABOKLAGE, KOMMENTAR.	LI															
Index	Date	Beskrivelse	Sign. Navn															
Nabo terrengsnitt		A-21-A-00-01	A															

Prosjektprogram			
DR	Arkitekt	Byggherre	PL
ARK	Arkitekt	Byggherre	HE
RIS	Arkitekt	Byggherre	LARK
DR	Arkitekt	Byggherre	RR
DR	Arkitekt	Byggherre	RA
DR	Arkitekt	Byggherre	LARK
1466 ENGELSVIKEN MARIUSBAKKEN			
HK Høyhus AS 1466 ENGELSVIKEN MARIUSBAKKEN Tlf. 22 12 12 12 Fax. 22 12 12 12			
1466	LI	TK	28.04.2008 1:200
Nabo terrengsnitt		RAMMESØK	
		A-21-A-00-01	
		A	



Type tegning		REV NR A																
MOTTATT 09. SEP. 2008 Plan- og miljøseksjonen																		
<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>																		
A	28.04.08	NABOKLAGE, KOMMENTAR.	LI															
Index	Date	Beskrivelse	Sign. Navn															
Nabo terrengsnitt		A-21-A-00-01	A															
1466 ENGELSVIKEN MARIUSBAKKEN																		
HK Høyhus AS 1466 ENGELSVIKEN MARIUSBAKKEN Tlf. 22 12 12 12 Fax. 22 12 12 12																		
1466	LI	TK	28.04.2008 1:200															
Nabo terrengsnitt		RAMMESØK																
		A-21-A-00-01																
		A																



[illegible][illegible]



Segn. Nr. _____ REV. NR. **A**

Type tegning _____

Notat:
"Notat"

MOTTATT
 08. MAI 2008
 Plan- og miljøseksjonen

A	04.08	RAMMESØKNAD	L.I.	TK
Index	Dato	Beskrivelse	sign.	kontr.

Type tegning: **Snitt Bolig2**

Prosjekt: **A-21-A-00-01.1**

Arkiv: **A**

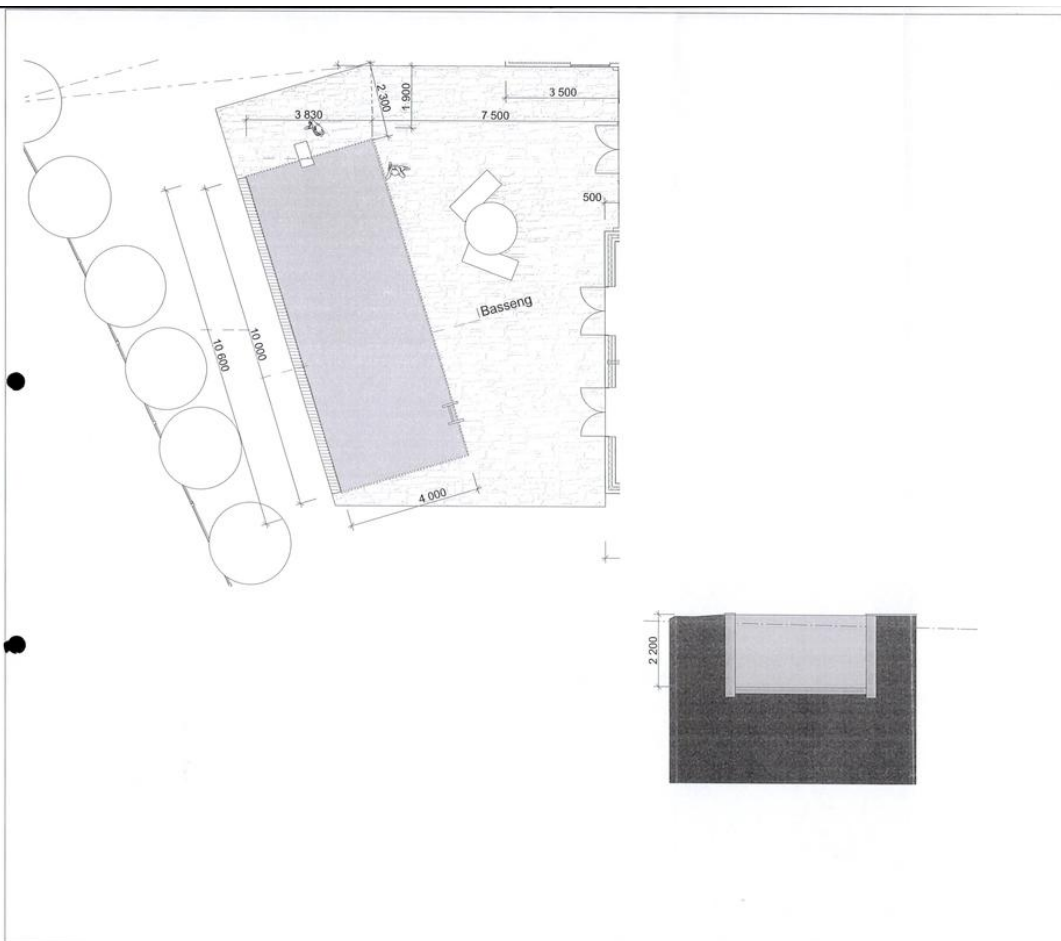
Prosjektinformasjon:

Byggherren: BH	Byggherrens adresse: Borghavn	Prosjektets navn: PL
Byggherrens kontaktperson: ARK	Byggherrens telefon: 94990000	Byggherrens e-post: h.k. @ borghavn.no
Byggherrens kontaktperson: RIB	Byggherrens telefon: 94990000	Byggherrens e-post: h.k. @ borghavn.no
Byggherrens kontaktperson: RV	Byggherrens telefon: 94990000	Byggherrens e-post: h.k. @ borghavn.no
Byggherrens kontaktperson: RR	Byggherrens telefon: 94990000	Byggherrens e-post: h.k. @ borghavn.no
Byggherrens kontaktperson: RIE	Byggherrens telefon: 94990000	Byggherrens e-post: h.k. @ borghavn.no

Tittel: **1466 ENGELSVIKEN MARIUSBAKKEN 8 G/Bnr. 112/666**

HK Ingeniørbyrå AS
 1466 Oslo
 Tlf. 22 12 36 00
 Fax 22 12 36 10

1466	L.I.	TK	10.04.2008	1:100
Snitt Bolig2	RAMMESØK			
A-21-A-00-01.1		A		



Segn. Nr. _____ REV. NR. **A**

Type tegning _____

Notat:
"Notat"

MOTTATT
 08. MAI 2008
 Plan- og miljøseksjonen

A	04.08	RAMMESØKNAD	L.I.	TK
Index	Dato	Beskrivelse	sign.	kontr.

Type tegning: **Plan og snitt basseng**

Prosjekt: **A-11-X-00-02.1**

Arkiv: **A**

Prosjektinformasjon:

Byggherren: BH	Byggherrens adresse: Borghavn	Prosjektets navn: PL
Byggherrens kontaktperson: ARK	Byggherrens telefon: 94990000	Byggherrens e-post: h.k. @ borghavn.no
Byggherrens kontaktperson: RIB	Byggherrens telefon: 94990000	Byggherrens e-post: h.k. @ borghavn.no
Byggherrens kontaktperson: RV	Byggherrens telefon: 94990000	Byggherrens e-post: h.k. @ borghavn.no
Byggherrens kontaktperson: RR	Byggherrens telefon: 94990000	Byggherrens e-post: h.k. @ borghavn.no
Byggherrens kontaktperson: RIE	Byggherrens telefon: 94990000	Byggherrens e-post: h.k. @ borghavn.no

Tittel: **1466 ENGELSVIKEN MARIUSBAKKEN 8 G/Bnr. 112/666**

HK Ingeniørbyrå AS
 1466 Oslo
 Tlf. 22 12 36 00
 Fax 22 12 36 10

1466	L.I.	TK	10.04.2008	1:100
Plan og snitt basseng	RAMMESØK			
A-11-X-00-02.1		A		

HEGSELUND & KOXVOLD AS
Att.: Heggelund & Koxvold AS
Hovfaret 13
0275 OSLO

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2026/80380	2	ASTMEE	112/666	13.03.2026

Ferdigattest - 2 boliger, garasje og basseng - Mariusbakken 6 - Eiendom 112/666

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
332/26

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

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

Vi viser til din søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden ble mottatt her den 02.03.2026. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 15.12.2008.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN
Eiendom: 112/666
Byggetiltak: 2 boliger, garasje og basseng

Din rett til å klage

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Caroline Marie Johansen
avdelingsleder byggesak

Astrid Meek
overingeniør

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.: 69305660

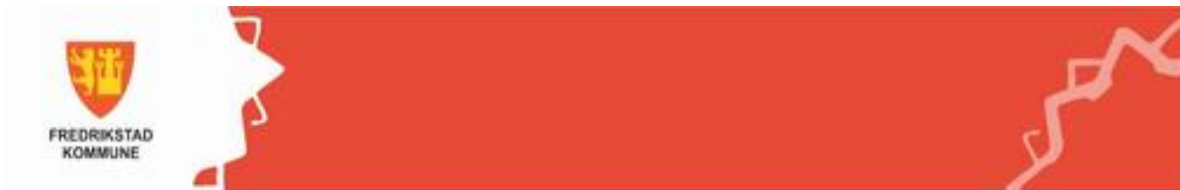
Saksnummer 2026/80380

Kopi til eksterne mottakere:
SKOLT KATHRINE

MARIUSBAKKEN 6

1628

ENGELSVIKEN



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. oktober 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 112 **Bruksnr.:** 666 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN

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 ledninger i marka.

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Skolt Kathrine

Mariusbakken 6

1628 Engelsviken

Adresse: Mariusbakken 6 (- -)

Bygningsnr: 300061911

Eiendom: 112 / 666 / 0 / 0

Antall røykløp: 2

Antall ildsted: 2

Tilsyn: Utført 06.09.2024

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 03.10.2025

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Anette Neumann
Garder

Avtale nr: 30179

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.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	112	Bnr.:	666	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Mariusbakken 6					

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:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 06.09.2024		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 06.09.2024		

Med vennlig hilsen

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



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varelet om oppstart og kullingsgning med haring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06.19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Haring og offentlig ettersyn	17/7665	11.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny haring og offentlig ettersyn	19/23074	11.17.02.2020	AKHE
Egensgodkjert	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatstystem: EurnfRS, sone 32N, høydegrunntag NN2000
Kartgrunntag: Geovekst F&B
Digitalt plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PSL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nuvarende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

SG	Blågrønn struktur
N	Naturområde
T	Turdrag
F	Friområde
P	Park
KS	Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

F	Forsvaret
---	-----------

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

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

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

B	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende standsone
F	Farled
SH	Småbåthavn
N	Naturområde
FR	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

H435	Hensynssone ras- og skredfare
H436	Hensynssone flomfare
H437	Hensynssone høyspenningsanlegg
H438	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

H439	Krav vedrørende infrastruktur
------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

H435	Hensynssone landbruk
H436	Hensynssone friluftsliv
H437	Hensynssone landskap
H438	Hensynssone naturmiljø
H439	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggsone

H435	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H436	Båndlegging etter lov om naturvern
H437	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

H438	Krav om felles planlegging
------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nuvarende	Ps	Ps	Framtidig	Ps	Ps
	Tunell	Ps	Ps	Tunell	Ps	Ps
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Carlg- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåthavn						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÅL

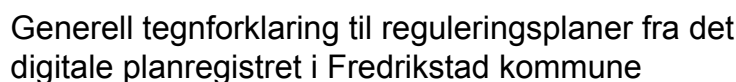
[illegible]

EMPERDELLANGLAG OG TENDIS INFRASTRUKTUR						
Navn	Indeks	Antenne	Tagetid min	Tagetid sek	Tagetid min	Tagetid sek
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100
GROBSTRUKTUR						
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100
FØRSTEBET						
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	3			

[illegible]

FLEISCH		
Fleisch	aktuelle	regulatorische
Wurstwaren	2000	2000 § 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 8

 Planomietas for regularising planer under arbei[illegible][illegible]



 Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL**REGULERINGSENDRING ENGELSVIKØYA I**

Reguleringsbestemmelsene er utarbeidet med utgangspunkt i både de gjeldende bestemmelsene for reguleringsplan Engelsvikøya I, vedtatt 15.12.88.

Bestemmelsene er utarbeidet: 02.07.2004

Sist revidert: 09.01.2006

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 30.03.2006

REGULERINGSFORMÅL:

§ 25, 1. ledd:

1. Byggeområder:

- Frittliggende eneboligbebyggelse (B1-B4)
- Industri/Lager (I/L)

3. Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg (V1-V2)

4. Friområder:

- Turveg (FT1-FT2)

5. Fareområder:

- Høyspenningsanlegg/trafo (T)

6. Spesialområder:

- Naturvernområde (på land) (SN)
- Naturvernområde i sjø (SNS)
- Friluftsområde (på land) (SF1-SF4)
- Parkbelte i industristrøk (SPI)
- Frisiktzone

7. Fellesområder:

- Felles avkjørsel (FA1-FA2)
- Felles parkering (FP1-FP2)
- Felles lekeplass (FL)

FELLESBESTEMMELSER:

- § 1. Det regulerede området er avgrenset på reguleringsendring datert 02.07.2004, sist revidert 09.01.2006.

- § 2. Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Ved byggeanmeldelse skal det legges vesentlig vekt på estetisk utforming av bygningene i seg selv og deres tilpassing til tomt og stedets miljø forøvrig.

Det tillates ikke reflekterende materialer i fasader eller tak (gjelder ikke vinduer).

All utvendig belysning (både frittstående og fasademontert) på veier, plasser, bolig-tomter og småbåthavn skal være av blendingsfri type (fullt avskjermet aramtur med kun nedadrettet lys).

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

- § 3. Oppføring av gjerder, murer og skjermvegger kan først skje etter at bygningsrådet har gitt tillatelse. Samme krav til estetikk gjelder her som i § 2.
- § 4. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Den ubebygde delen av tomta skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende på omgivelsene.
- § 5. Tørkestativ, oljefat, søppelbeholdere e.l. skal plasseres slik at de ikke blir til sjanse for naboer.

BOLIGBEBYGGELSE:

- § 6. I boligområdene kan oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende uthus/garasje/ carport .
- § 7. For tomtene 14 - 17 må det fremlegges en samlet plan for bebyggelsen før byggetillatelse kan gis for den enkelte tomt. Planen må vise at bebyggelsen på en særlig måte tilpasser seg eksisterende terreng og vegetasjon, og utformes slik at det oppstår en god helhetsløsning for hele gruppen og i forhold til eksisterende havnemiljø. Bebyggelsen skal derfor ha enten et uttrykk som tar utgangspunkt i tradisjonell boligbebyggelse rundt havna – eller velge et helt dempet uttrykk der utformingen ellers er friere.

Valget mellom disse to alternativene må være felles for alle tomtene i B3.

Kommunen kan også kreve at det på samme måte fremlegges en samlet situasjonsplan for henholdsvis tomtene 3-8 og 9-13 slik at det sikres gode helhetsløsninger.

For bebyggelse på B4 stilles det særskilt krav til at utformingen av bebyggelsen og tomtarbeidene tar hensyn til tomtens eksponering mot havnemiljøet, slik at tiltakene tilpasser seg dette.

- § 8. Bebyggelsens grunnflate (BYA) kan maksimalt utgjøre 25% av tomtas nettoareal (målebrevsarealet). Garasje/uthus kan maksimalt være 50 kvm. Kommunen kan tillate frittliggende garasje/uthus plassert i nabogrense.

Garasje/uthus skal i utforming og plassering tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelsen. Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonsplan som følger byggeomeldingen for bolighuset, selvom bygningene ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

- § 9. Bebyggelsen skal ha en takvinkel mellom 30 og 45 grader.
På felt B1 kan det tillates også andre takformer (som for eksempel pulttak og flatt tak) for å kunne tilpasse bebyggelsen et mer moderne arkitektonisk uttrykk i likhet med eksisterende bebyggelse på de to nabotomtene.
Boliger på tomtene 14-17 skal ha møneretning tilnærmet parallelt med strandlinjen og terrengets lengderetning.
Nabobygninger med samme møneretning bør ha tilnærmet lik takvinkel.

Bygningenes mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for bolig med 1 etasje, 8,0 m for bolig med underetasje og 7,5 m for bolig i 2 etasjer. Bygningenes gesimshøyde skal tilsvarende ikke overstige 3,5 m for bolig med 1 etasje, 5,5 m for bolig med underetasje og 5 m for bolig i 2 etasjer.

OFFENTLIG KJØREVEI.

- § 14. Innenfor formålet tillates opparbeidet kjøreveier (V1 og V2) som vist i planen og som forutsettes overtatt til kommunalt vedlikehold.

OMRÅDE FOR INDUSTRI.

- § 16. Ved eventuell utvidelse av eksisterende industribedrift skal søker, ved siden av godkjent søknad om byggetillatelse også ha godkjent situasjonsplan for tomta før noe tomtarbeide kan påbegynnes.
Situasjonsplanen skal vise byggets plassering, bruken av utearealet (kjøreareal, parkeringsareal, grøntanlegg m.m.), eventuelle beplantninger, høyder på gammelt og nytt terreng og tracé for kabler og ledninger.
- § 17. Bebyggelsens maksimale mønehøyde er 10 meter.
Fargevalg av bebyggelsens fasader skal godkjennes av kommunen.
Bebyggelsens samlede grunnflate (BYA) kan utgjøre maksimalt 30 % av tomta.
- § 18. I området tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l., dersom helserådet samtykker.
- § 19. Det skal opparbeides minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 kvm gulvflate for produksjonslokale og pr. 200 kvm gulvflate for lager.

FRIOMRÅDE

- § 20. Turveier (FT1 og FT2) tillates opparbeidet på en maksimalt terrengtilpasset måte i henhold til planen.

FAREOMRÅDE

- § 21. Areal T skal nyttes som byggetomt for trafokiosk. Lavspennings fordelingsanlegg forutsettes utført som jordkabelanlegg.

FELLES LEK

- § 22. Areal FL skal nyttes som felles lekeareal for boligene innenfor planområdet og tilrettelegges særskilt for barn under skolepliktig alder. Arealet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for mer enn halvparten av de nye tomtene innenfor planområdet (tilsammen 26). Eksisterende trær skal bevares i størst mulig grad.

FELLES PARKERING

- § 23. Innenfor areal avsatt til formålet (FP1 og FP2) tillates opparbeidet felles parkeringsplasser for eksisterende og ny hyttebebyggelse innenfor allerede godkjent reguleringsplan (men utenfor reguleringsendringen).

FELLES AVKJØRSEL

- § 24. Innenfor areal avsatt til formålet (FA1 og FA2) tillates opparbeidet felles avkjørsel for eksisterende og ny bolig- og hyttebebyggelse.

SPESIALOMRÅDE (naturvernområde).

- § 25. Innenfor områdene SN og SNS skal søndre del av eksisterende dam (SNS) opprettholdes med tilhørende strandsone (SN) slik planen viser - som landskapselement og som biotop for bl.a. amfibier. Det tillates ikke inngrep som kan forringe dammens estetiske kvalitet eller som biotop. Dammen skal sikres mot drukningsfare. Plan for sikring skal godkjennes av kommunen. Dammen skal være sikret før området tas i bruk.

SPESIALOMRÅDE (friluftsområde).

- § 26. Innenfor formålet kan eksisterende utmarksareal nyttes på vanlig måte. Friluftslovens bestemmelser om rett til fri ferdsel skal gjelde. Flatehogst er ikke tillatt.

I den grad det ikke vil være i konflikt med havnas funksjon som statlig fiskerihavn, kan kommunen gi midlertidig tillatelse til anleggelse av brygge for fritidsbåter langs land i en sone fra industriområdet i nord til restene av gammel stenbrygge i syd – til sammen en lengde på inntil 127 m.

Bryggen skal være uten sekundære brygger vinkelrett på strandlinjen. Videre skal den bygges så nær strandlinjen (fjellet) som mulig og uten plasskrevende bøyer eller stolper til akterfortøyning – alt sammen for å beslaglegge minst mulig av manøvreringsarealet i havna.

På landarealet kan det på den gamle stenbrygga – og under samme forutsetning som nevnt ovenfor - tillates oppført inntil 5 sjøboder for oppbevaring av båtutstyr, fiskeredskap o.l. Bodene kan ha en maksimal grunnflate på 30 kvm hver og skal gis en utforming i tradisjonell stil m.h.t. form, materialbruk og farger.

Landarealet skal holdes ryddig.

Eventuell søknad om midlertidig bryggeanlegg skal forelegges Kystverket for særskilt godkjenning etter "Lov om havner og farvann" før tiltak kan igangsettes.

SPESIALOMRÅDE (parkbelte i industristrøk).

- § 27. Innenfor formålet skal eksisterende terreng ikke skades og naturlig vegetasjon bevares. Dersom et flertall av beboerne på tomtene umiddelbart vest for parkbeltet krever det, skal det ved søknad om byggetillatelse på industriområdet stilles krav om at parkbeltet forsterkes med naturlig buskplanting.

SPESIALOMRÅDE (frisiktsone).

- § 28. Innenfor formålet tillates ingen sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Det kan tillates oppstammede trær i et begrenset omfang og slik at nødvendig sikt likevel oppnås.

Per André Hansen landskapsarkitekter as
tlf 69 95 50 00, fax 69 95 50 01
e-post: post@lark.no

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/666/0/0

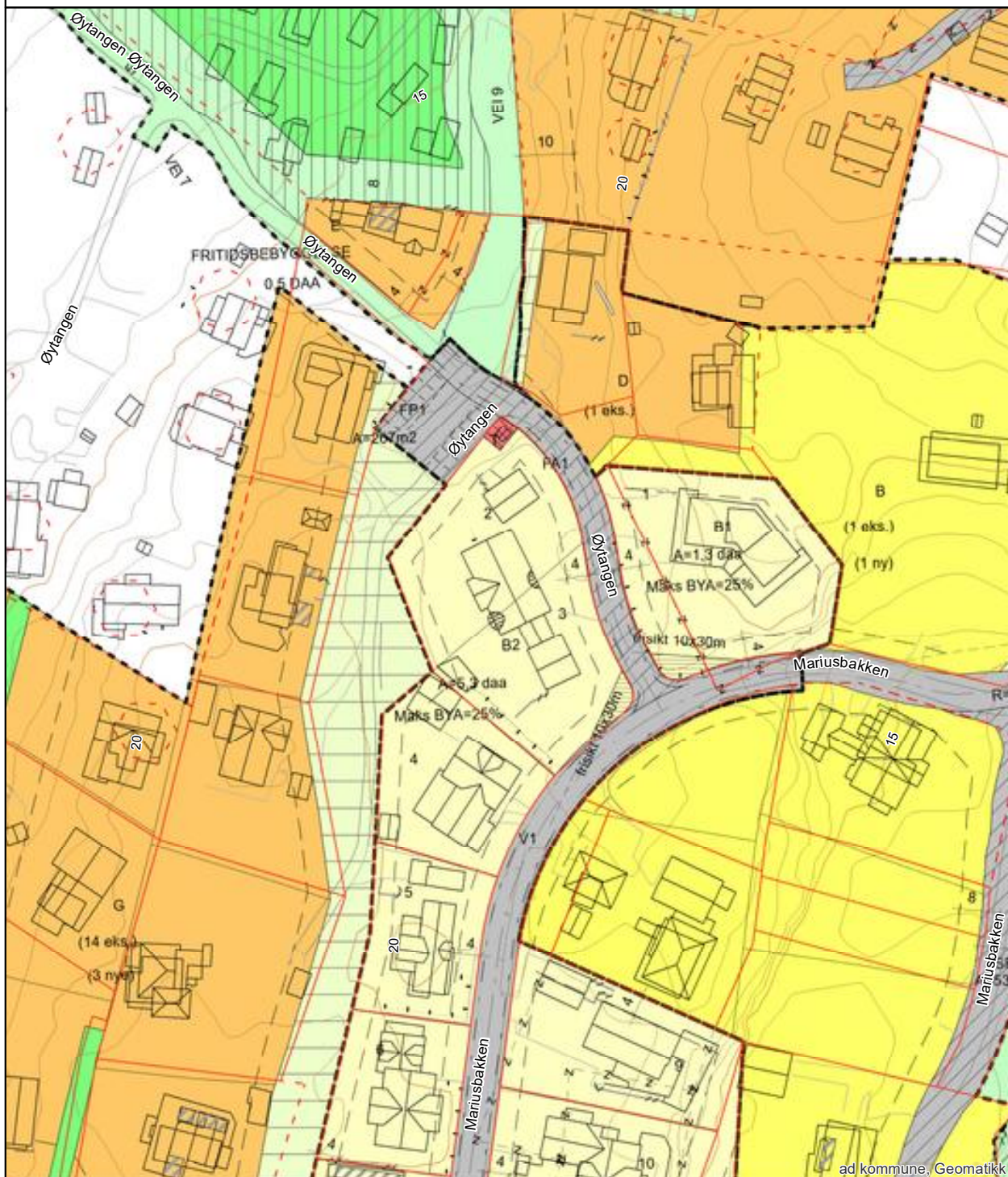
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



Planident: 554
Ikrafttredelsesdato: 30.3.2006
Plannavn: Engelsvikøya I - reg.endring

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

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/666/0/0

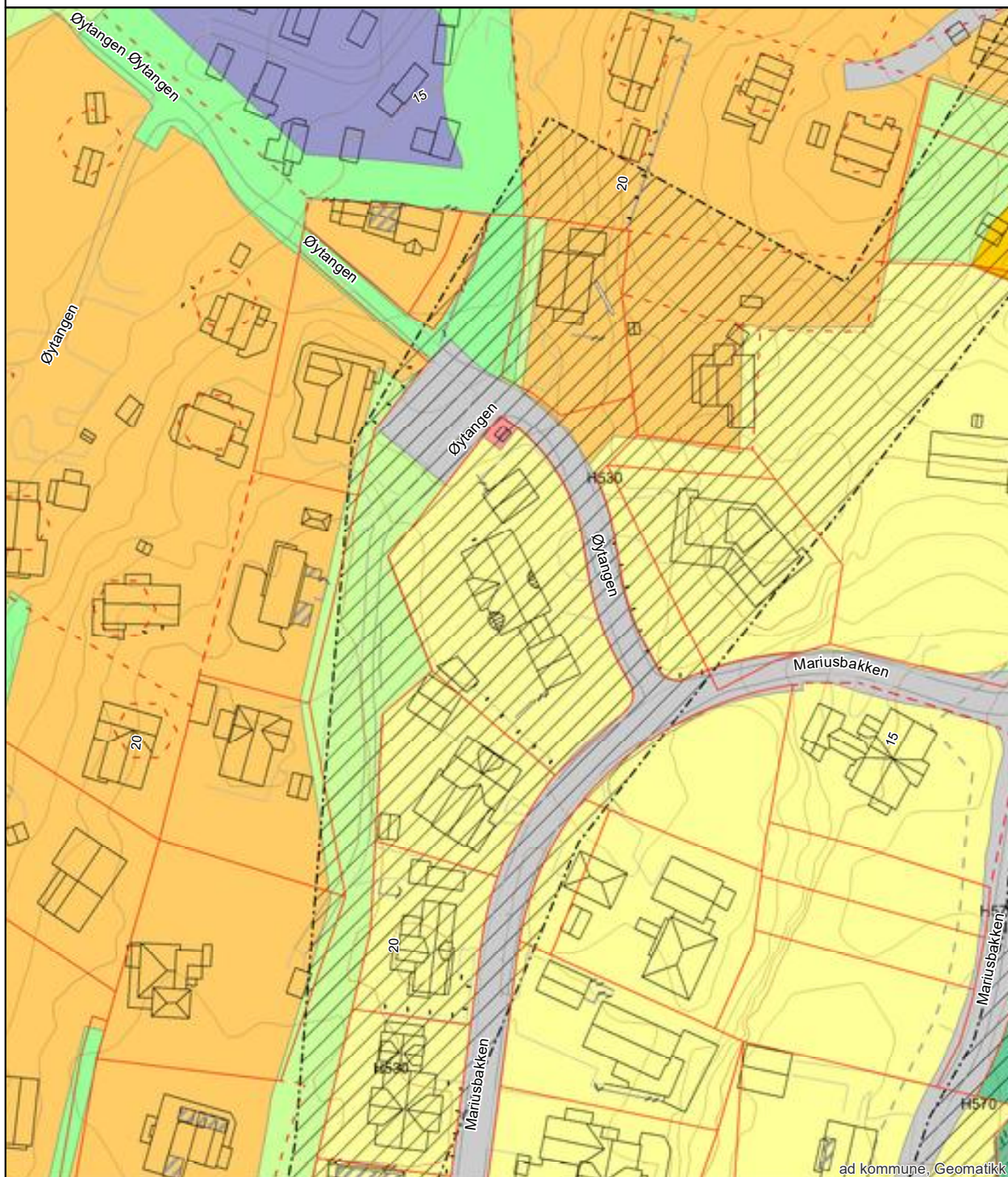
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/666/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-29



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

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

Eiendomsrapport for 112 / 666 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

Adresse: Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/666/0/0

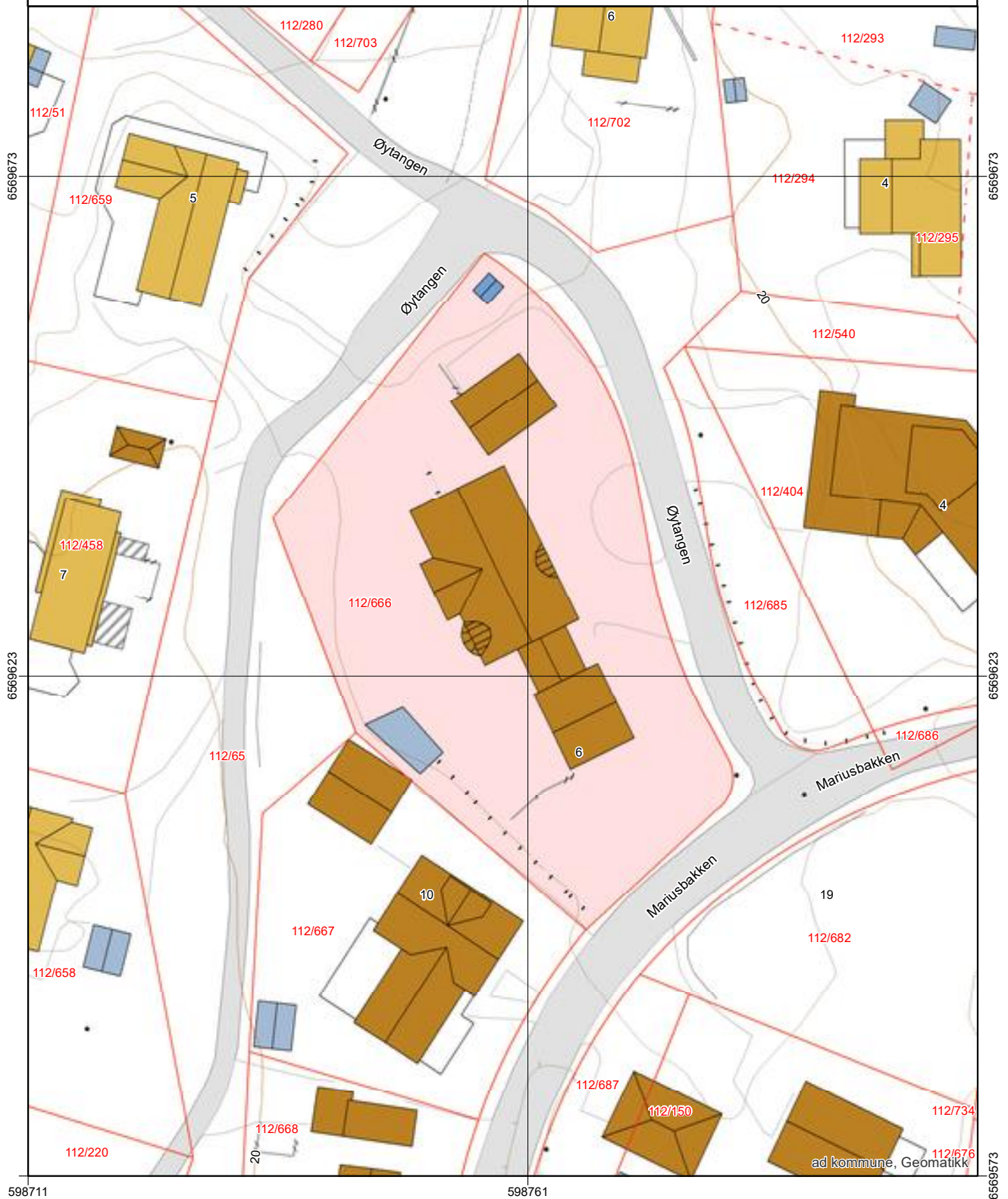


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-29



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



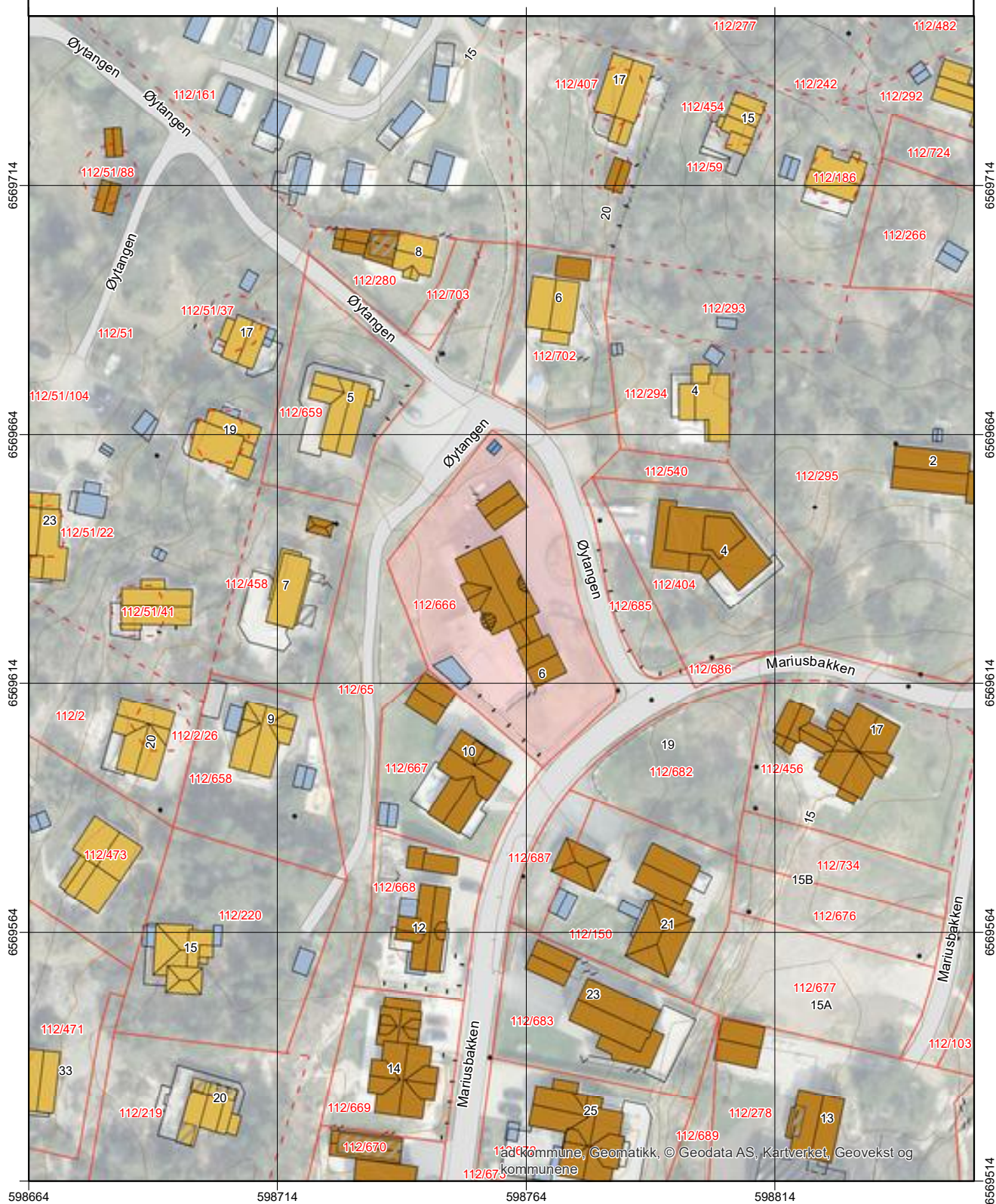
Adresse: Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/666/0/0



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-112/666/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 748.1
Etablert dato	10.07.2006	Historisk oppgitt areal	826.3
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

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

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KATHRINE SKOLT		SE - Eier registrert hos skattemyndighetene	B - Bosatt		0/0

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SF - Sammenslåing	23.03.2009	05.03.2009	Sak 2009/4827	
KF - Kartforretning	08.02.2007		m3544/06	
DL - Kart- og delingsforretning	10.07.2006			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerkna
☒	☐	☐	☐	☐	08.02.2007	1 748.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300000063	0	999	TB - Tatt i bruk
300061911	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	MB - Midlertidig brukstillatelse
300093459	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 300000063: 999

Opprinnelseskode		BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.10.2007	23.11.2007
IG - Igangsettingstillatelse	24.10.2007	23.11.2007
TB - Tatt i bruk	24.10.2007	28.02.2018

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	3.0	3.0	0.0

Bygning 300061911: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	474.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	474.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	15.12.2008	11.06.2009
IG - Igangsettingstillatelse	12.06.2009	19.12.2016
MB - Midlertidig brukstillatelse	03.06.2010	08.03.2018

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	446.0	9	3	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	119.0	1	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	210.0	0.0	210.0	0.0
H02	0	59.0	0.0	59.0	0.0

K01	0	205.0	0.0	205.0	0.0
-----	---	-------	-----	-------	-----

Bygning 300093459: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	49.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	49.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.11.2009	16.11.2009
IG - Igangsettingstillatelse	09.11.2009	16.11.2009
TB - Tatt i bruk	09.11.2009	16.03.2018

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	49.0	49.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Mariusbakken	6		1628 ENGELSVIKEN

Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/666/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mariusbakken 6, 1628 ENGELSVIKEN
Gnr/Bnr: 112/666/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



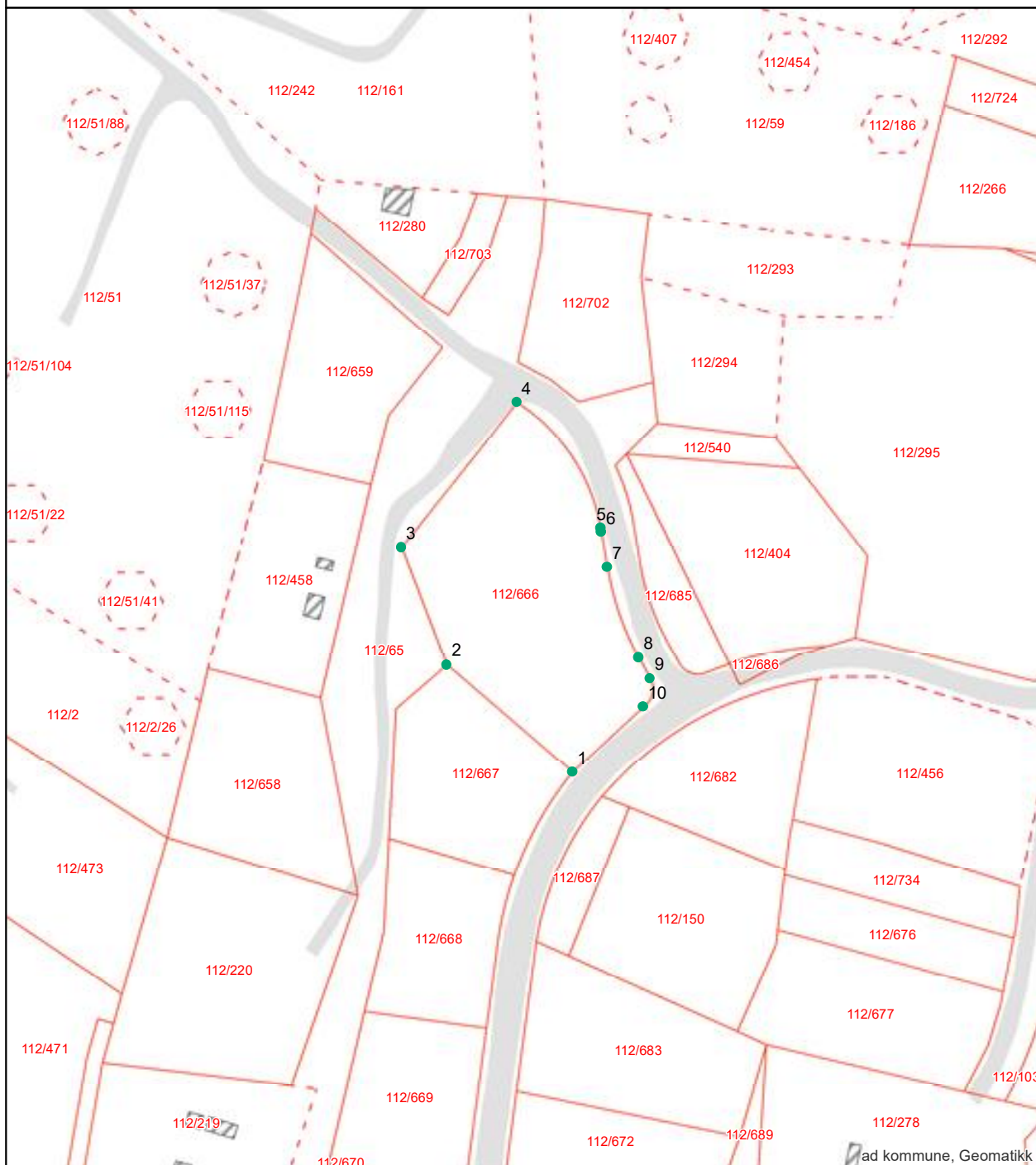
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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 : 29.9.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv.m):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1748.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569597.56913	598766.939961	Ikke spesifisert	30.3	Geometrisk hjelpепunkt		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6569617.24595	598743.920368	Jord	23.07	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6569638.76208	598735.805976	Jord	33.96	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6569665.29774	598756.77159	Jordfast stein	28.52	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	33.977
5	6569642.25714	598772.097305	Jordfast stein	0.79	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6569641.47621	598772.228014	Jordfast stein	6.46	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6569635.1156	598773.354139	Jordfast stein	17.61	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	52.917
8	6569618.56305	598779.073028	Jordfast stein	4.37	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6569614.71722	598781.156205	Jordfast stein	5.88	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	3.998
10	6569609.49904	598779.931445	Jordfast stein	17.65	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

DnB NOR Eiendom AS

0021 OSLO

Org.nr.: 910 968 955

Avtale

Rett kopi konfiteres

Denne avtale erstatter tidligere inngått avtale mellom Engelsviken Eiendom AS og Jannike Nævdal/Frode Karlsen den 31.07.2006, tinglyst 15. september 2006 med dagboknr. 439004.

Gnr.112, bnr. 665 og 666 i Fredrikstad kommune gir herved gnr.112, bnr. 458 i Fredrikstad kommune rett til å anlegge og vedlikeholde vann - og kloakkledning i avtalt trace over min eiendom, samt plassering av kum i grenseskille mellom gnr.112, bnr. 65 og gnr.112, bnr. 665 og 666 i Fredrikstad kommune. Se vedlagte skisse.

Gnr.112, bnr. 658 og gnr.112, bnr.659 i Fredrikstad kommune har rett til å koble seg til samme kum, uten at det gis noen økonomisk kompensasjon til gnr.112, bnr. 458 i Fredrikstad kommune ut over eventuelle dokumenterte merkostnader for tilrettelegging for tilkobling. Dog skal gnr.112, bnr. 658 og gnr.112, bnr. 659 i Fredrikstad kommune etter tilkobling betale sin forholdsmessige del av drifts, vedlikehold og reparasjonskostnader på vann - og kloakkledningene og kum. Tilkobling forutsetter enighet om fordeling av de samme kostnader før tilkobling foretas.

De til enhver tid tilkoblede eiendommer har fri adgang og plikt til å føre tilsyn med de samme vann - og kloakkledninger og kum, og rett og plikt til å utføre nødvendig drift, vedlikehold og reparasjonsarbeider på disse. De til enhver tid tilkoblede eiendommer skal erstatte skader som drift, vedlikehold og reparasjonsarbeider påfører eiendommen, samt har plikt til å bringe terrenget tilbake i den stand den var før slike arbeider ble påbegynt. Vedrørende eventuelle andre skader på de samme ledninger/kum, og som ikke skyldes drift og vedlikehold, legges det til grunn de til enhver tid de gjeldende norske rettsregler for skade- og erstatningsansvar.

Eventuelt andre gnr./bnr. som ønsker tilkobling til samme anlegg, må frem til 1. januar 2032 ha skriftlig godkjenning av hjemmelshaver til grunn på gnr.112, bnr. 65 i Fredrikstad kommune.

Avtalen forutsetter at Fredrikstad kommune gir nødvendige tillatelser for tilkobling av vann - og kloakk for gnr. 112, bnr. 458 i Fredrikstad kommune. Det forutsettes videre at gnr. 112, bnr. 458 i Fredrikstad kommune kan koble seg til vann- og kloakk i grenseskille mellom gnr. 112, bnr. 65 og bnr. 665 og 666 i Fredrikstad kommune uten at det ytes noen form for direkte økonomisk kompensasjon for dette til gnr.112, bnr. 65 i Fredrikstad kommune. Se for øvrig vedlagte kartskisse.

Denne avtale vil bli tinglyst som en heftelse på gnr.112, bnr. 665 og 666 i Fredrikstad kommune.

Dato:

29/3 - 2007

Lars Sigvart Andersen Frode Karlsen

Lars Sigvart Andersen
Som hjemmelshaver til grunn på
Gnr.112, bnr.65, 665 og 666
i Fredrikstad kommune

Frode Karlsen

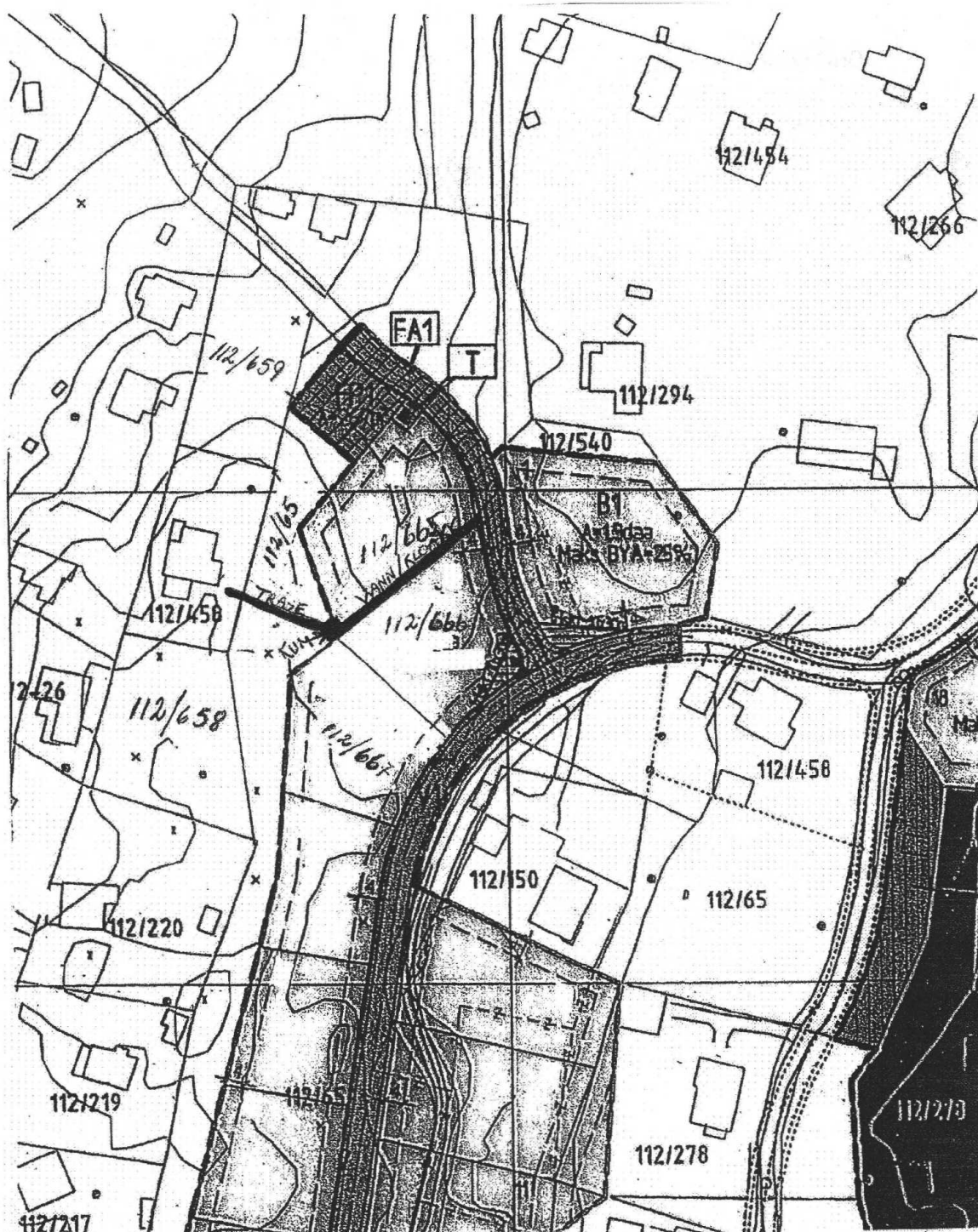
Som hjemmelshaver til grunn på
Gnr.112, bnr.458 i Fredrikstad kommune

Jannike Nævdal

Jannike Nævdal
Som hjemmelshaver til grunn på
Gnr.112, bnr.458 i Fredrikstad kommune



Doknr: 345737 Tinglyst: 23.04.2007
STATENS KARTVERK



ENGELSVIKEN EIENDOM AS
p/Lars Sigvart Gran Andersen

FRUDE KARLSEN
Frude Karlisen

Lars Sigvart Gran Andersen

JANNIKE NÆVDAL
Jannike Nævdal

Returneres til:

DnB NOR Eiendom AS

 0021 OSLO
 Org.nr.: 910 968 955

Skjøte¹⁾

20306190

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn	0106 FREDRIKSTAD	112	665			1/1
		112	666			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets						
☐ 1. Bebyggt ☒ 2. Ubebyggt						
Bruk av grunn						
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☐ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns-TB bolig ☐ Rekkehus/RK kjede ☐ Blokk-BL leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	2.800.000,-	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifte ☐ 6 Andre		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	2.800.000



4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
9.7.9.4.9.1.9.6.4.	ENGELSVIKEN EIENDOM AS	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
29.10.4.16.9	Espen André Solberg	☒ Ja ☐ Nei	1/2
14.10.5.16.9	Kathrine Skolt Solberg	☐ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
- Allmenheten har tilgang til alle private fellesarealer, som felles private veier, gangstier og lekearealer som tilknyttet eiendommen, og som er regulert av reguleringsplanen for Engelsvikøya I. - Eiendommen har felles vedlikeholdsplikt av felles privat ledningsnett for vann, kloakk og overvannsledninger, private fellesarealer som gangstier, veier og lekearealer, tilknyttet eiendommen, og som er regulert av reguleringsplanen for Engelsvikøya I. - Eiendommen gir tillatelse til å legge nødvendig vann, kloakkledning, overvannledning, strømlledning, ledninger. For kabel-TV og telefon over tomten, samt gir nødvendig tillatelse til å vedlikeholde disse. - Eiendommen har pliktig Vel-medlemskap.	

 Rett kopi bekreftes
 Statusut. eiendomsmegler MNEF
 HANS-MAGNUS LUTNES

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Fr. stad

Utsteders underskrift ⁷⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

LARS SIGVART GEAR ANDERSEN For Engelsviken Eiendom AS

Lars Sigvart Gear Andersen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hans-M. Lutnæs

Statsaut. eiendomsmegler MNEF

HANS-MAGNUS LUTNÆS

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



Fortum Distribution AS
Boks 124
1713 Grålum
Fnr. NO 979 904 371

Ref.: 5220



Doknr: 806877 Tinglyst: 09.10.2007
STATENS KARTVERK

Side 1 av 3
myrman

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON

Mellom Fortum Distribution AS (nedenfor kalt energiverket) og Engelsviken Eiendom AS som eier og hjemmelshaver av gnr 112 og bnr 665 i ^{Vredningsstad} kommune (nedenfor kalt grunneieren), er det inngått slik avtale om rettighetsservv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr 10347 adresse: Engelsvikøya er vist på tegning nr 01 Mariusbakken, datert 21.05.07.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i "Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg"

1. ENERGIVERKETS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1. Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

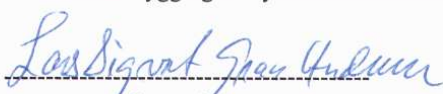
Grunneieren gir herved energiverket stedsevarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.

Energiverket foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for, og godkjent av bygningsmyndighetene.

Energiverket utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

1.2 Transport og ferdsel

Energiverket har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende veier, samt bygging av nye etter nærmere avtale om trasévalg.


Grunneier


Fortum Distribution AS

Side 2 av 3

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av energiverkets transport eller ferdsel, er energiverket ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Energiverket plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Energiverket har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER**2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget**

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg, f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes skal grunneieren varsle energiverket, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader energiverket får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av energiverket.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom energiverket ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis energiverkets behov for nettstasjon faller bort, kan grunneier kreve å få den fjernet og terrenget planert. Omkostningene med dette bæres av energiverket.


Grunneier


Fortum Distribution AS

Side 3 av 3

3. ERSTATNING

Energiverkets erstatningsplikt

3.1 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som energiverket måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av energiverket. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skønnsloven § 4, som påstevnes av energiverket.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets energiverket har sitt hovedkontor overensstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsman og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsman eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevningen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets energiverket har hovedsete.

4.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Energiverket betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

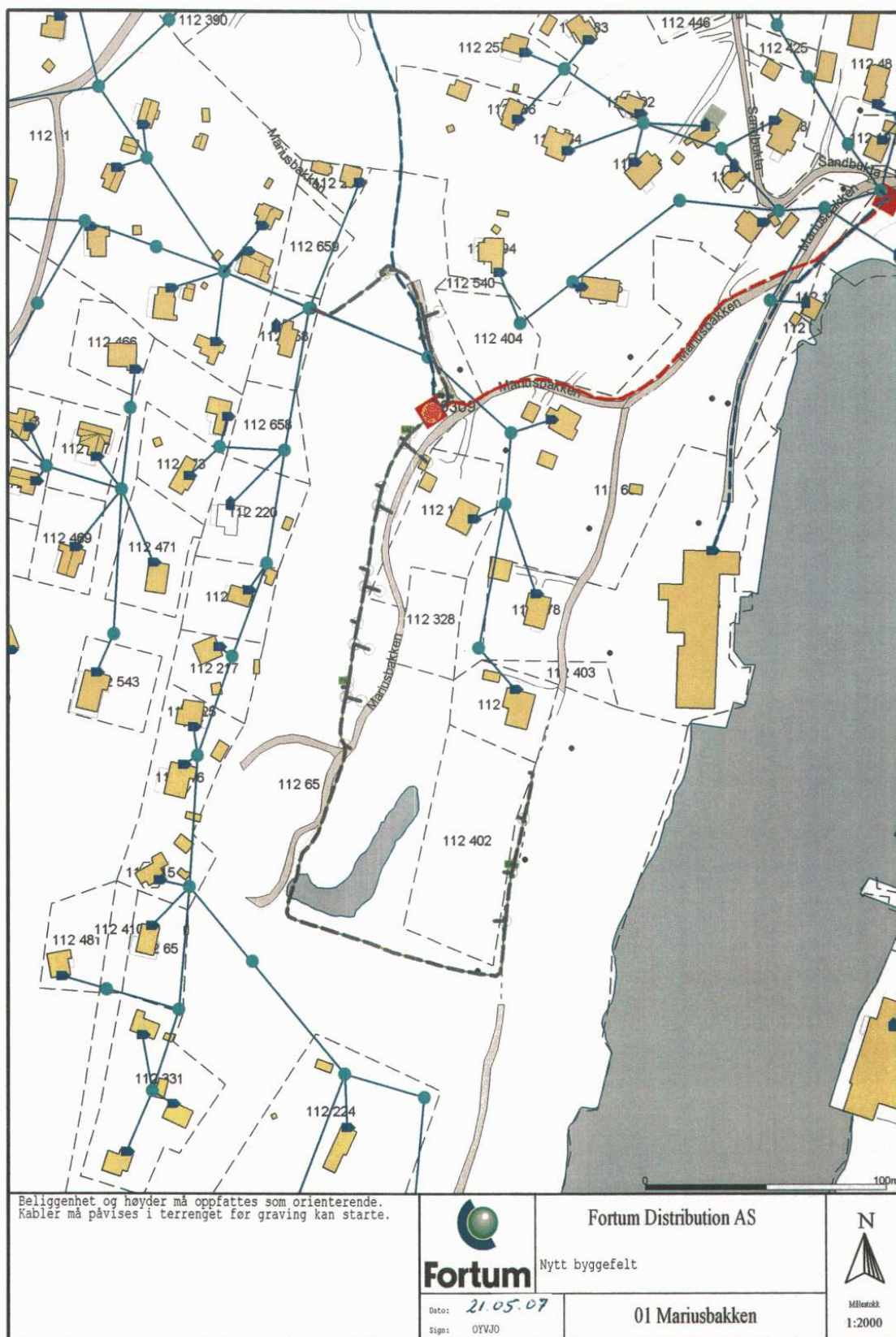
5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 3 - tre - eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, og sorenskriveren/byretten beholder det tredje.

..... den 5-5-2007 Sarpsborg 27/9-2007
.....
979 491 964 979.904.371 MVA
(personnr./foretaksnr.) (foretaksnr.)


Grunneier


Fortum Distribution AS



Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

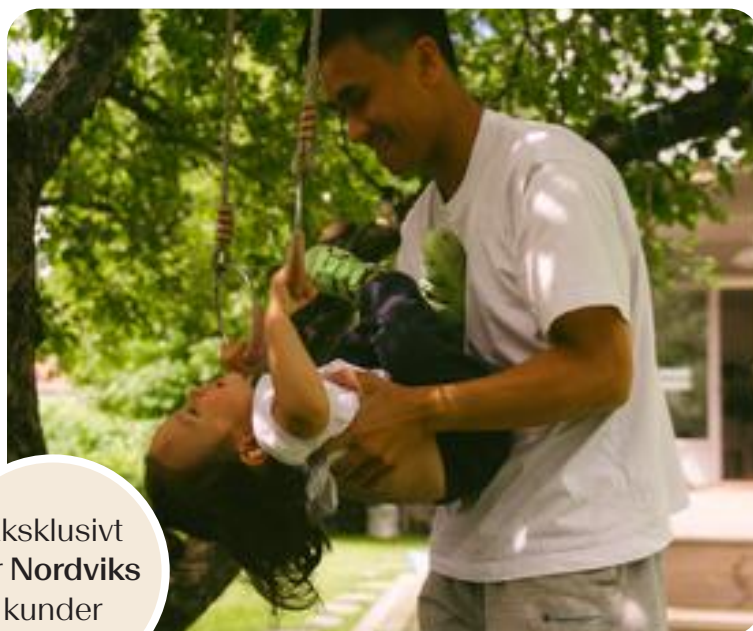
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



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,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persienn 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Mariusbakken 6 1628 ENGELSVIKEN
Matrikkel: Gnr 112, bnr 666 (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 besøkt 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



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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Aasvanger

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
t.aasvanger@nordvikbolig.no
908 38 822