PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

MARTIN LILLEBYS VEI 4B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

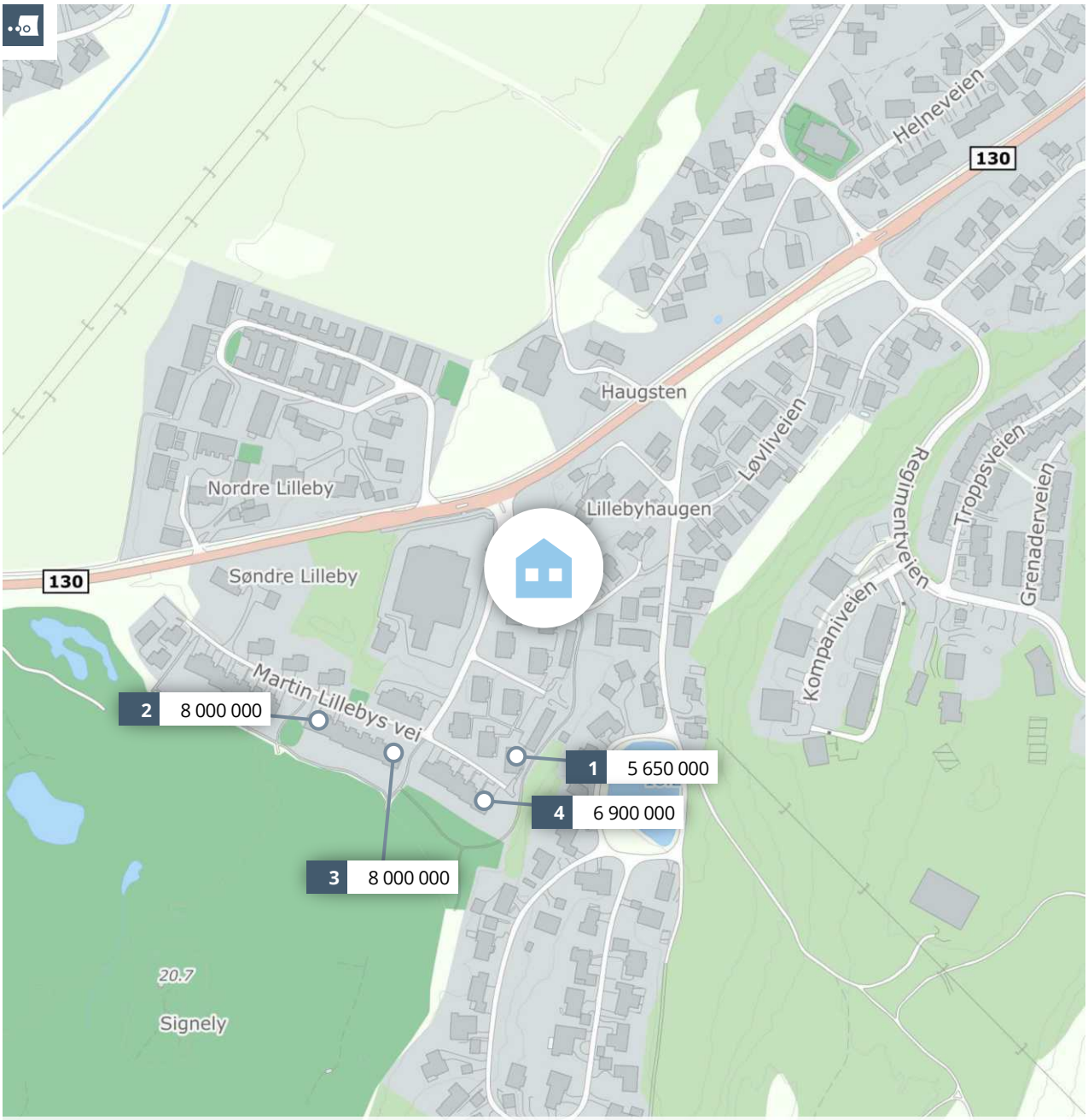
Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MARTIN LILLEBYS VEI 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 01.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Caroline Skjerden Meyer.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Martin Lillebys vei 4 B, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 602 BNR 79 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Haugsten

Verdivurdert til

7 750 000

0	7 750 000	48 137
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	161 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	-
Formue	0
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

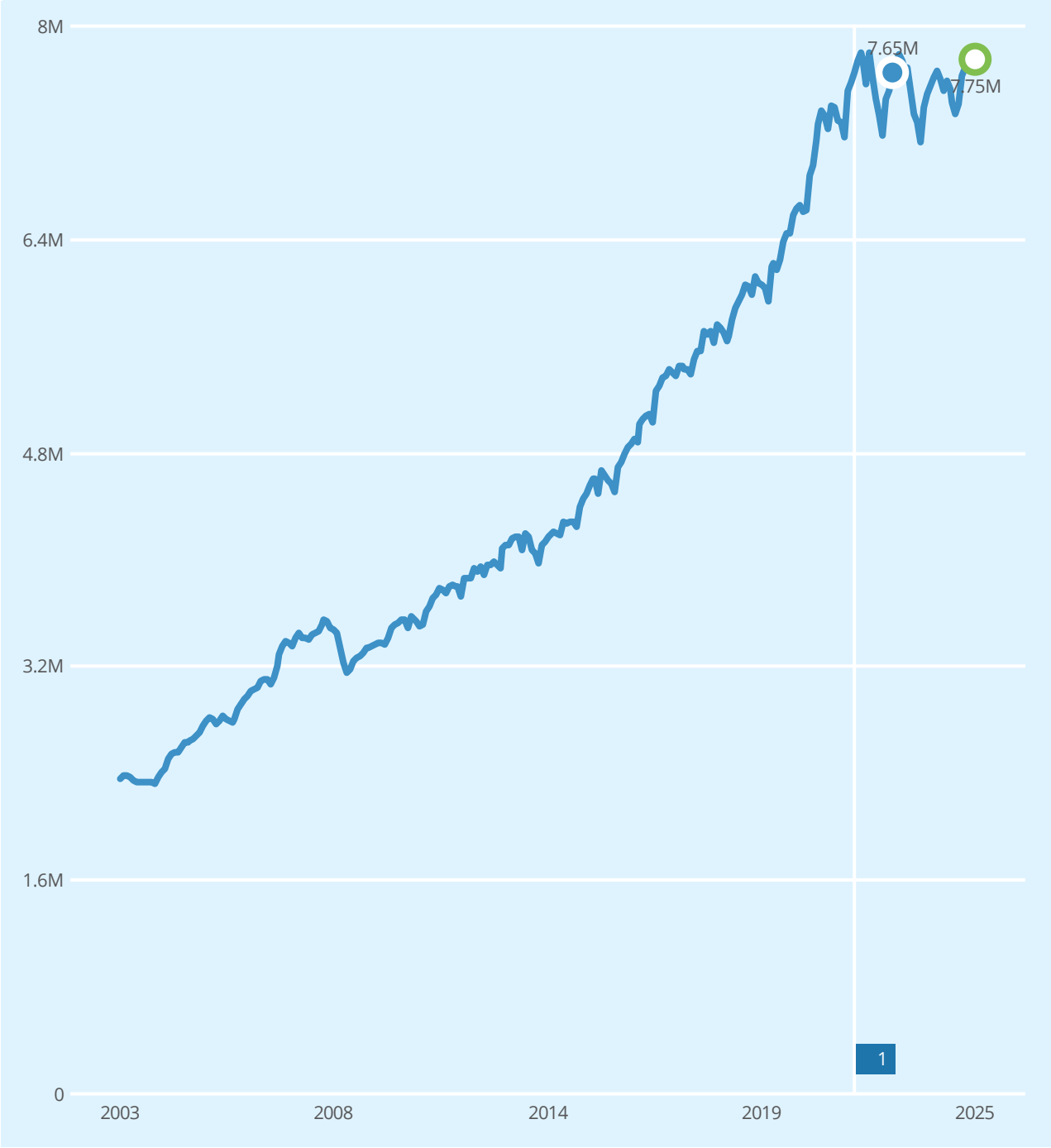
	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Martin Lillebys vei 44					01.05.2023	5 200 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**50 446**
	112 m²	2017	308 m²	3 sov							
2	Martin Lillebys vei 70					11.02.2016	-	**8 000 000**	-	8 000 000	**61 538**
	130 m²	2017	510 m²	3 sov							
3	Martin Lillebys vei 58					11.02.2016	-	**8 000 000**	-	8 000 000	**-**
	0 m²	2016	623 m²	- sov							
4	Martin Lillebys vei 48					04.10.2022	7 200 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**53 488**
	129 m²	2017	631 m²	4 sov							

Velkommen til en moderne og innholdsrik halvpart av tomannsbolig fra 2023, med gjennomgående god standard og en varm og innbydende atmosfære. Her får du en åpen og lys planløsning med vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt de to soverommene i andre etasje. Kjøkkenet er elegant og funksjonelt, med kompositt benkeplate og god skapplass. Hovedsoverommet i boligen har eget walk-in closet og privat bad - praktiske løsninger som gjør hverdagen smidig.

Ute venter en flat og lettstelt hage med meget gode solforhold fra dagtid til sent kveld, samt en terrasse hvor du kan nyte utsikten mot blant annet golfbanen. Området er barnevennlig, med umiddelbar nærhet til vakre turområder og flotte, lange lysløyper. Det er parkeringsplass til tre biler på egen tomt, carport med elbillader og tilhørende sportsbod med strømuttak. En bolig som byr på komfort, kvalitet og nærhet til naturen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.03.2023		20.03.2023	-	7 650 000	-	7 650 000

Tomannsboliger til salgs i 1639 GAMLE FREDRIKSTAD nå

2
tomannsboliger til salgs

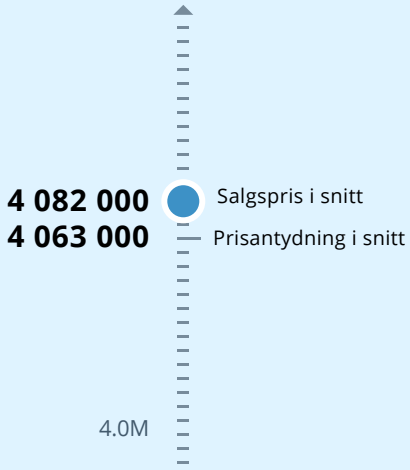


Annonsene har i snitt ligget ute i

12
dager

Tomannsboliger solgt i 1639 GAMLE FREDRIKSTAD siste 12 mnd

11
tomannsboliger solgt

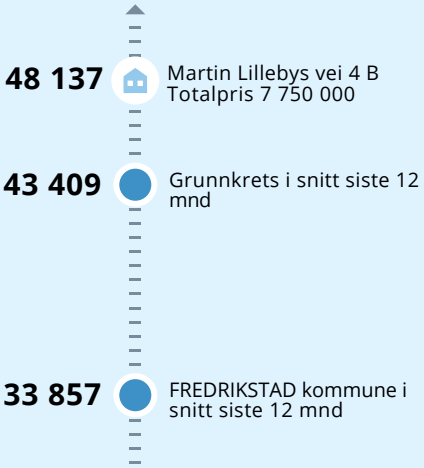


Solgt i snitt i løpet av

60
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Martin Lillebys vei 4 B, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 602, bnr. 79, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 21.03.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13794-1697 **Referansenummer:** DN1083

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn-André Isnes **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer.

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Rapportansvarlig



Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig med funkisdesign! Boligen har en vedlikeholdsvennlig fasade med fasadeplater og vinduer med 3-lags glass som er utvendig beslått med aluminium.

Boligen har et energieffektivt ventilasjons- og varmesystem som sikrer godt inneklima og lave driftskostnader. Carporten har både sportsbod og elbillader.

Boligen fremstår med overflater og utstyr fra byggeåret. Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av sarnafil.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning av StoVentec Fasadesystem med innslag av liggende kledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i malt tre.
Fra første etasje er det utgang til overbygd markterrasse oppført i trekonstruksjoner.
Fra andre etasje er det utgang til overbygd veranda oppført i trekonstruksjoner. Glassrekkverk.
Fra det ene soverommet er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk med liggende spiler.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har lakkert tretrapp med glassrekkverk.
Innerdører m/gummilist i karm.
Innvendig er det gulv av laminat, teppe og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Boligen har lakkert tretrapp med glassrekkverk.
Innerdører m/gummilist i karm.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Veggene har fliser. Taket er malt og har 4. stk downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad 1. etasje:
Veggene har fliser. Taket er malt med 2. stk downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom:
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombiovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vegghengt toalett og innredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert EcoNordic WH4/W4. Et energieffektivt ventilasjons- og varmesystem som kombinerer varmtvannsbereder, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmepumpe i én enhet.
Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv utenom soverommene i 2. etasje.
40 AHS med div. automatsikringer. Sikringsskap plassert på vaskerom.
Røykvarslere og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell med sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

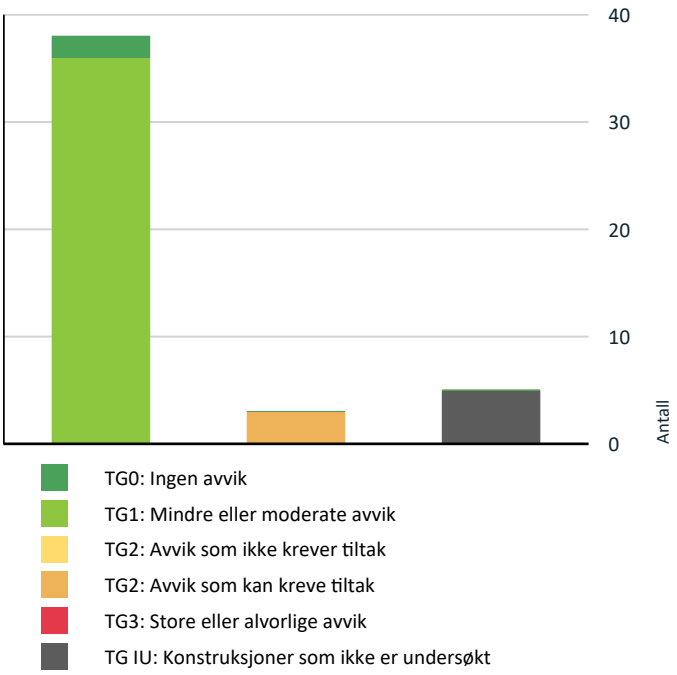
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2023

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av Sarnafil i følge utbygger. Taket er ikke besiktiget pga. hms. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.



Flyfoto av tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning av StoVentec Fasadesystem med innslag av liggende kledning.

StoVentec Fasadesysstem er et ventilert fasadesystem som gir bygninger både god isolasjon og et moderne utseende. Det består av en bakventilert konstruksjon der fasadeplater monteres med et luftsjikt mellom ytterveggen og fasaden.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Dører

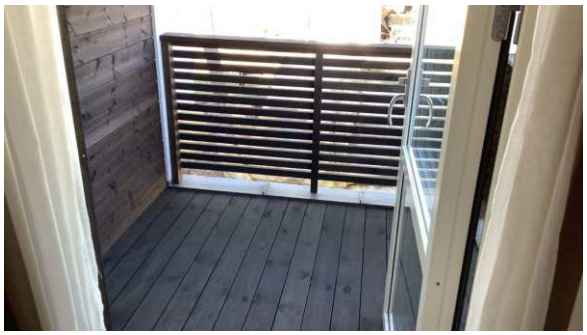
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdører i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra første etasje er det utgang til overbygd markterrasse oppført i trekonstruksjoner. 4 stk. downlights. 19 kvm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Fra soverommet er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk med liggende spiler.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Fra andre etasje er det utgang til overbygd veranda oppført i trekonstruksjoner. Glassrekkverk. 4 stk. downlights. 18 kvm.



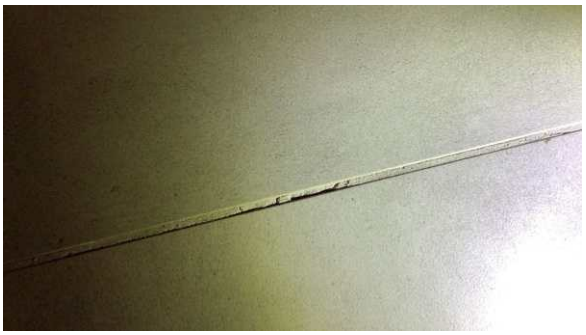
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport





Det er bom i flis og sprekk i fuge ved inngangsdør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med glassrekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører m/gummilist i karm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt og har 4. stk downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Hullyd kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser. Det kan også opptre langs sidekanter på golv med påstøp eller avretningsmasser. På trebjelkelagsgolv kan det opptre hullyder av ulike årsaker. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt fast og må knuses helt for å få de fjernet. Begrepet hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.





2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt med 2. stk downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

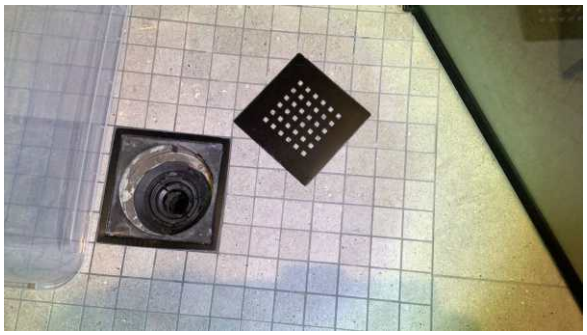
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hullyd kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser. Det kan også opptre langs sidekanter på golv med påstøp eller avretningsmasser. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt fast og må knuses helt for å få de fjernet. Begrepet hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hullyd kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser. Det kan også opptre langs sidekanter på golv med påstøp eller avretningsmasser. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt fast og må knuses helt for å få de fjernet. Begrepet hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på ferdigattest som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombiovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

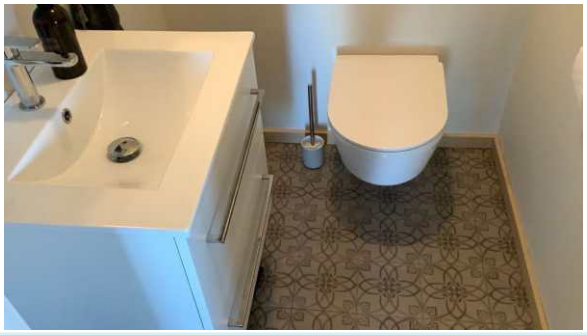
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt toalett og innredning med servant.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.







TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert EcoNordic WH4/W4. Et energieffektivt ventilasjons- og varmesystem som kombinerer varmtvannsbereder, balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmepumpe i én enhet. Det betyr at den både gir frisk luft, gjenvinner varme fra ventilasjonsluften, og sørger for oppvarming av både boligen og tappevannet.
Kort sagt: Dette er en moderne alt-i-ett-løsning for et bedre inneklima og lavere strømforbruk. Perfekt for energieffektive boliger!





TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv utenom soverommene i 2. etasje.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

40 AHS med div. automatsikringer. Sikringsskap plassert på vaskerom.

1. 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

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

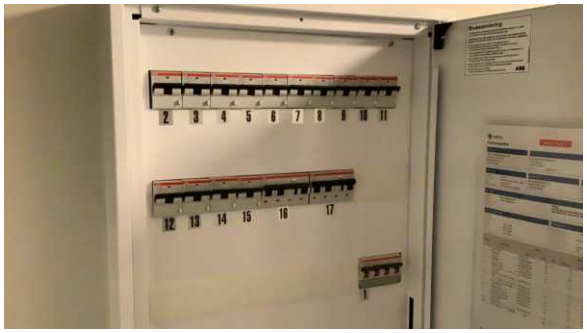
Inntak og sikringsskap

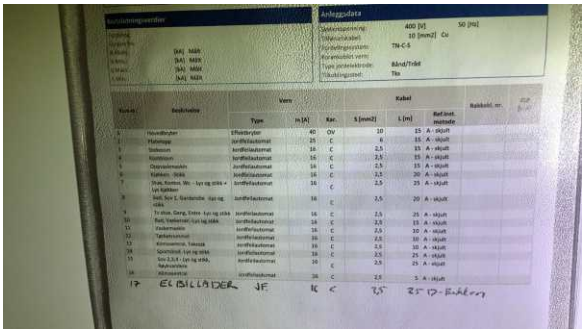
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

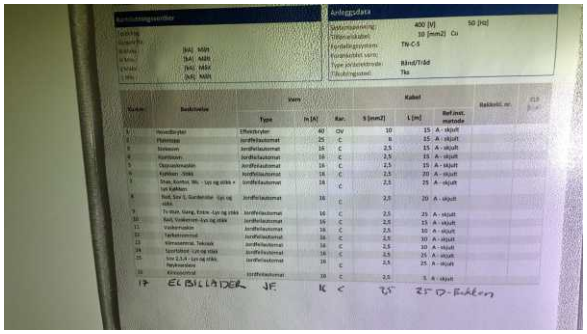
Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det lokale Eltilsyn ved Norgesnett AS viser til utført kontroll av ditt anlegg med anleggs-ID 300419513001 på adresse Martin Lillebys vei 4 B utført den 02.10.2024. Det lokale Eltilsyn avdekket under kontrollen ingen feil eller mangler.









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.

Røykvarslere og brannslokningsapparat.

Det anbefales å ha brannslokningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Det er byggegrunn av fjell med sprengsteinsfylling. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Tilstandsrapport

TG IU Fuktsikring og drenering

Når det er støpt plate på mark, er det normalt at underliggende steinmasser fungere som drensmasser. Disse ligger normalt ca. 1 meter utenfor bygningskroppen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).





Utvendig stoppekran.

Bygninger på eiendommen

Carport m/bod i bakkant



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utvendig er det carport med sportsbod på ca. 5 kvm. Det er montert elbil-lader. Det har ikke blitt utført en tilstandsvurdering av carport.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

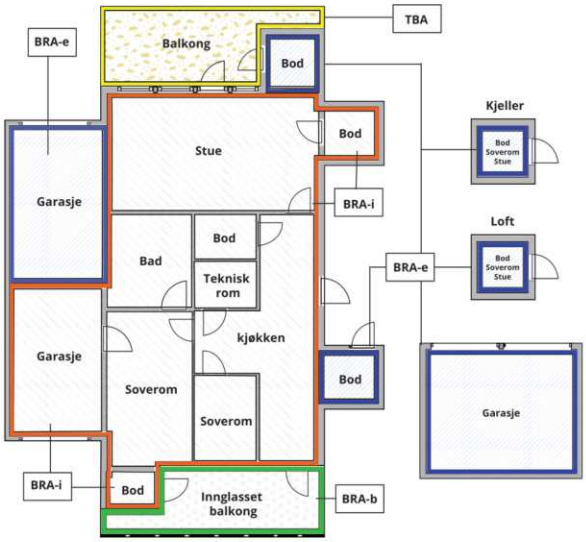
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	81			81	22
1. etasje	80			80	19
SUM	**161**				**41**
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Stue/kjøkken, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Bad		
1. etasje	Entré, Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom, TV-stue		

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 byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppført 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport m/bod i bakkant

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Utvendig bod		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utvendig bod		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	161	0
Carport m/bod i bakkant	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Guro Pedersen Follestad	Kunde
	Lars Hovald Pedersen Follestad	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	602	79		3	1869 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Martin Lillebys vei 4 B

Hjemmelshaver
Follestad Guro Pedersen, Follestad Lars Hovald Pedersen

Kommentar
Eiendommen er oppdelt i 4 seksjoner. Areal for matrikkel er felles for seksjonene.

Eierandel
161 / 566

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Martin Lillebys vei 4 B er en flott halvpart av vertikaldelt tomannsbolig på Begby. Det er korte avstander til barnehager og skoler og en liten sykkeltur til Gamlebyen med gratis byferge til sentrumssiden.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Det er felles tomt for hele sameiet, samt at hver seksjon benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende den enkelte boligen. Utenfor denne boligen er det opparbeidet grøntareal slik som gressplen og hekkbeplantning. Det er felles asfalterte trafikkarealer og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 650 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiere	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no	21.03.2025		Gjennomgått		Nei

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DN1083

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250057

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Guro Pedersen Follestad	Lars H Pedersen Follestad

Gateadresse
Martin Lillebys vei 4B

Poststed	Postnr
GAMLE FREDRIKSTAD	1639

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0568282

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250057

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hus nyoppført ved innflytting. Byggmester Helle og Radin Eiendom sto ansvarlig for hele prosjektet
Arbeid utført av	Byggmester Helle

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se forrige punkt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se første punkt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hadde el-arbeidet under oppføring av huset, samt montering av el-billader og lamper på kjøkken og i trappeoppgang i etterkant av ferdigstilling
Arbeid utført av	Installatøren AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført av Elsikkerhet Norge AS 02.10.24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Montering og arbeid utført av installatøren as

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250057

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250057

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250057

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guro Pedersen Follestad	ac69f6dfc02662b3a96f461ec3afe20220f14159	30.04.2025 12:55:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Hovald Pedersen Follestad	f2a88ebcda757e48f5ef1ae6576f99271fc6a88e	30.04.2025 12:53:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 108250057

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

Martin Lillebys vei 4B

Nabolaget Begby - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Begby barne- og ungdomsskole (1-10...	19 min
459 elever, 28 klasser	1.6 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1...	21 min
386 elever, 21 klasser	1.9 km
Sagabakken skole (1-7 kl.)	22 min
239 elever, 15 klasser	2 km
Childrens International School Fre...	5 min
231 elever, 12 klasser	2.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	6 min
90 elever	3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hollung Begby	2 min
Linje 5, 630	0.2 km
Fredrikstad stasjon	6 min
Linje RE20, RX20	3 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Begby Doremi barnehage (1-5 år)	6 min
65 barn	0.5 km
Begbyenga barnehage (0-5 år)	17 min
84 barn	1.5 km
Gudevold barnehage (1-5 år)	18 min
84 barn	1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Begby	2 min
Joker Langvik - Gml.fredrikstad	10 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Østsiden Storsenter	5 min
Apotek 1 Begby	16 min
Østsiden Vinmonopol	19 min

SPORT

Atriumsveien balløkke	4 min
Oldenborgbekken balløkke	11 min
Actic Kongstenhallen	5 min
Expressgym Sellebakk	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Martin Lillebys vei 4B

Nabolaget Begby - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Begby barne- og ungdomsskole (1-10...	19 min	
459 elever, 28 klasser	1.6 km	
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1..	21 min	
386 elever, 21 klasser	1.9 km	
Sagabakken skole (1-7 kl.)	22 min	
239 elever, 15 klasser	2 km	
Childrens International School Fre...	5 min	
231 elever, 12 klasser	2.7 km	
Akademiet vgs. Fredrikstad	6 min	
90 elever	3 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Hollung Begby	2 min	
Linje 5, 630	0.2 km	
Fredrikstad stasjon	6 min	
Linje RE20, RX20	3 km	
Oslo Gardermoen	1 t 39 min	

BARNEHAGER

Begby Doremi barnehage (1-5 år)	6 min	
65 barn	0.5 km	
Begbyenga barnehage (0-5 år)	17 min	
84 barn	1.5 km	
Gudevold barnehage (1-5 år)	18 min	
84 barn	1.7 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Begby	2 min
Joker Langvik - Gml.fredrikstad	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Østsiden Storsenter	5 min
Apotek 1 Begby	16 min
Østsiden Vinmonopol	19 min

SPORT

Atriumsveien balløkke	4 min
Oldenborgbekken balløkke	11 min
Actic Kongstenhallen	5 min
Expressgym Sellebakk	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Martin Lillebys vei 4B

Nabolaget Begby - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Begby barne- og ungdomsskole (1-10 ... 459 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-... 386 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser	22 min 2 km
Childrens International School Fred... 231 elever, 12 klasser	5 min 2.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Østsiden	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hollung Begby Linje 5, 630	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 3 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

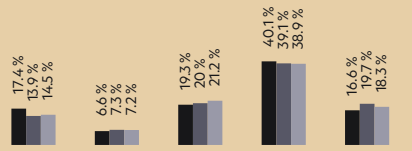
BARNEHAGER

Begby Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km
Begbyenga barnehage (0-5 år) 84 barn	17 min 1.5 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 84 barn	18 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Begby	2 min
Joker Langvik - Gml.fredrikstad	10 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Atriumsveien balløkke	4 min
Oldenborgbekken balløkke	11 min
Actic Kongstenhallen	5 min
Expressgym Sellebakk	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

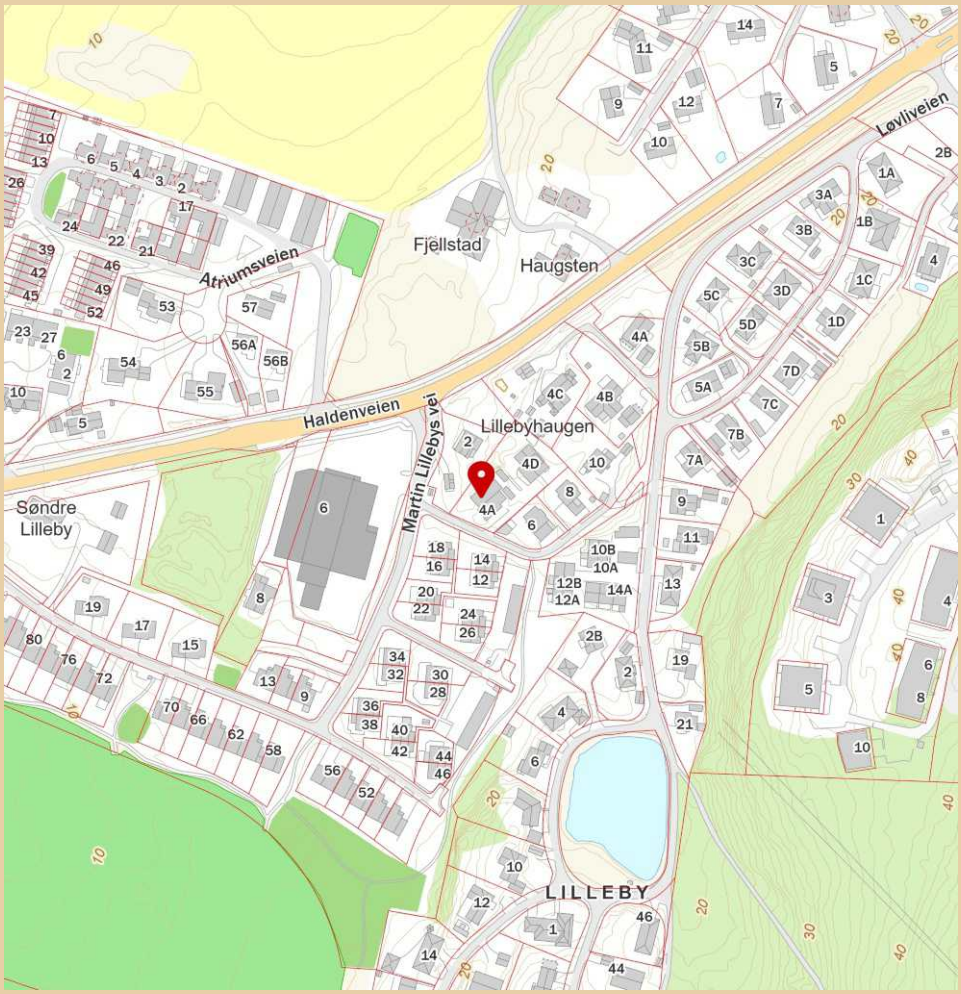
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

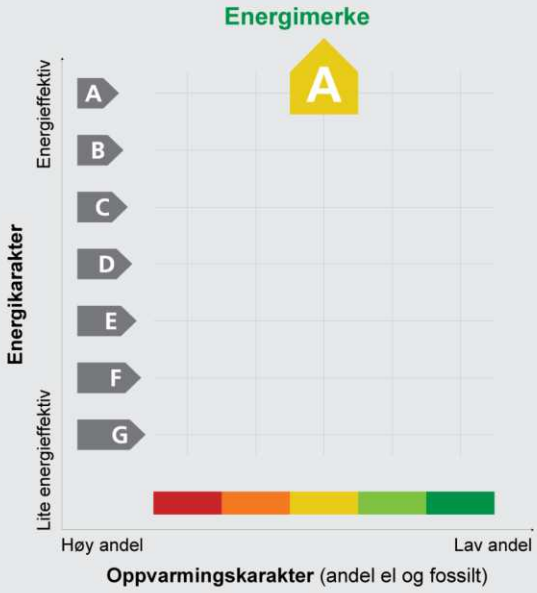
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Martin Lillebys vei 4 B
Postnr	1639
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	602
Bnr.	79
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	300991698
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1475943
Dato	05.02.2023



Innmeldt av	Energiconsult v/ ATL

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	ENEBOLIG	
Byggeår:	2023	
BRA:	161,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	01.01.2023	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Martin Lillebys vei 4 B
Postnr/Sted: 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 05.02.2023 14:08:35
Energimerkenummer: A2023-1475943
Ansvarlig for energiattesten: RADIN UTVIKLING AS
Energimerking er utført av: Energiconsult v/ ATL

Gnr: 602
Bnr: 79
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 300991698

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2023

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	133 m^2
Areal tak	81 m^2
Areal gulv	81 m^2
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m^2
Oppvarmet BRA	161 m^2
Totalt BRA	161 m^2
Oppvarmet luftvolum	403 m^3
U-verdi for yttervegger	0,16 $W/(m^2 \cdot K)$
U-verdi for tak	0,13 $W/(m^2 \cdot K)$

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	36,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,19 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	01.01.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	212 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,14
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,86
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,97
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,12
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.2.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Energiconsult
Navn person	ATL

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	23,1
Ventilasjonsvarme	3,7
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	90,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11002 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	68,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5513 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	68,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11002 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11002 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11002 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	59,5 %

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 602/79/0/3

Eierrepresentant: Follestad Lars H Pedersen

Regningsmottaker: Follestad Lars H Pedersen

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	602	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	79	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	3				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300991698	Tomannsbolig, vertikaldelt	Ferdigattest	Bolig		161,2

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FOLLESTAD GURO PEDERSEN	Martin Lillebys vei 4B	1639 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
FOLLESTAD LARS H PEDERSEN	Martin Lillebys vei 4B	1639 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.07.2025	1/1	0	kr 3 398,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 9 654,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 5 040,00
60	ESkatt Bolig	4 271 700,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 13 669,00

kr 35 963,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 20.03.2025

Til informasjon!

Eiendom: 602/79/0/3 Martin Lillebysvei 4 B

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 602	**Bnr:** 79	**Fnr:** 0	Snr: 3
Adresse:	Martin Lillebys vei 4B		
Areal:	ca. 1868.7 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
108 Deler av Haugsten gård g/bnr. 603/1,3 og Lilleby gård g/bnr 602/4	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	mai 16, 1978
Reguleringsbestemmelser: Reg.best. - 108_140.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

SLIPPEN BOLIG AS
Att: Aleksander Helle
Dikeveien 41
1661 ROLVSØY

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2021/4591-5-61269/2021-MARN	602/79	15.03.2021

Ferdigattest

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	418/21

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt her den 12.03.21 (jf. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Martin Lillebys vei 4, Borge
Gnr. 602 Bnr. 79

Arbeidets art: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - fra bod til soverom, samt fasadeendring, fasade nordøst.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt
avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto: 5122 05 77000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

NILS RUNE VIKHALS PROSJEKTERING

Gaupefaret 26B
1712 GRÅLUM

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2021/3192-22-76235/2024-MARN	602/79	21.03.2024

Ferdigattest - Martin Lillebys vei 4 - Eiendom 602/79 - Riving av eksisterende garasje, samt oppføring av tomannsbolig med tilhørende carport

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	25/24

Ferdigattest

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

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 21.03.24. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 21.12.21.

Ferdigattesten gjelder for
Adresse: Martin Lillebys vei 4, 1639 Gamle Fredrikstad
Eiendom: 602/79/0/0
Byggetiltak:

- Riving av eksisterende garasje, samt oppføring av tomannsbolig med tilhørende carport.

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.

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto: 5122 05 77000

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Margrethe Nødtveidt
overingeniør

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Martin Lillebys vei 4B, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 602/79/0/3

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-18

N

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

Planident:
Plannavn:

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

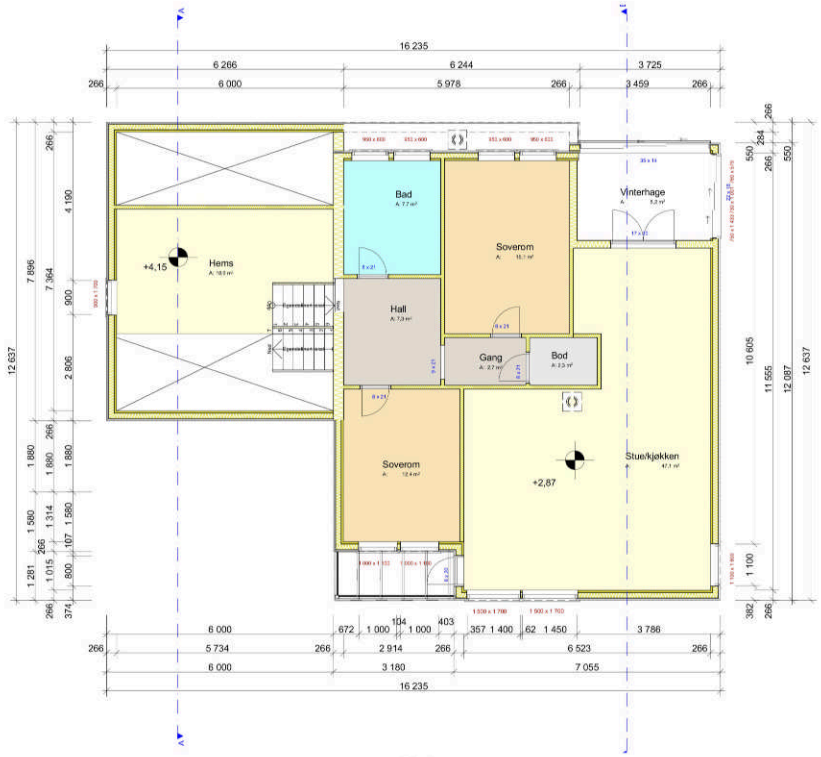




1.Etasje 1:100

Prosjekt: Fasadeendring	**Tegning:** Plan 1.Etasje
Prosjektadresse: Martin Lillebys vei 4 1639 Gamle Fredrikstad Tilth: Slippen Bolig AS	**Gnr/Bnr:** 602/79 **Tegningsnr.:** E-5 **Målestokk:** 1:100/A3 **Dato:** 07.01.2021

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



2.Etasje 1:100

Prosjekt: Fasadeendring		Tegning: Plan 2.Etasje
Prosjektadresse: Martin Lillebys vei 4 1639 Gamle Fredrikstad Tilth: Slippen Bolig AS	Gnr/Bnr: 602/79 Tegningsnr.: E-6	Målestokk: 1:100/A3 Dato: 07.01.2021

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Grunnkart med ortofoto

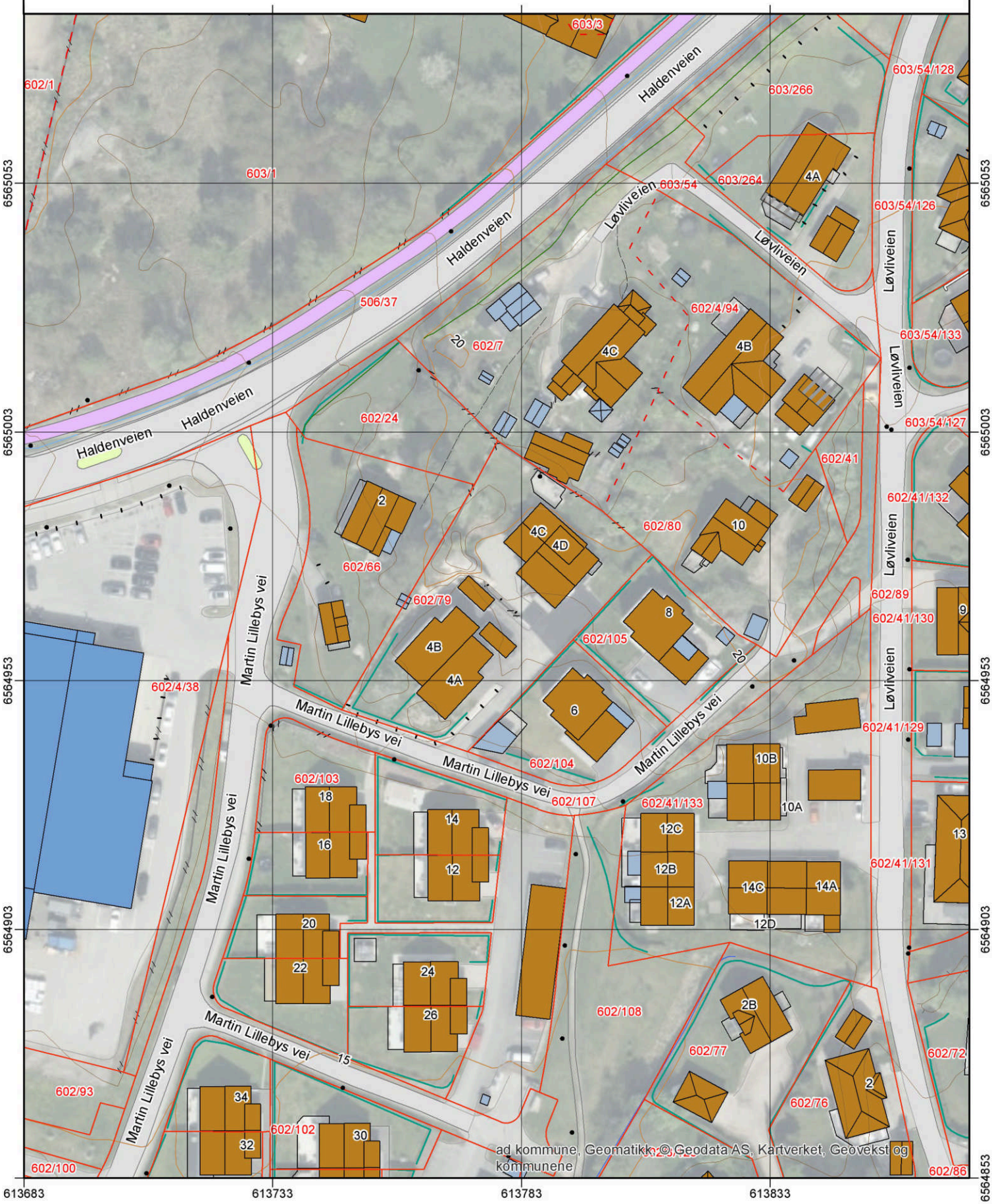
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Martin Lillebys vei 4B, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 602/79/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18

N

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



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

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Martin Lillebys vei 4B, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 602/79/0/3

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-18

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Martin Lillebys vei 4B, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 602/79/0/3

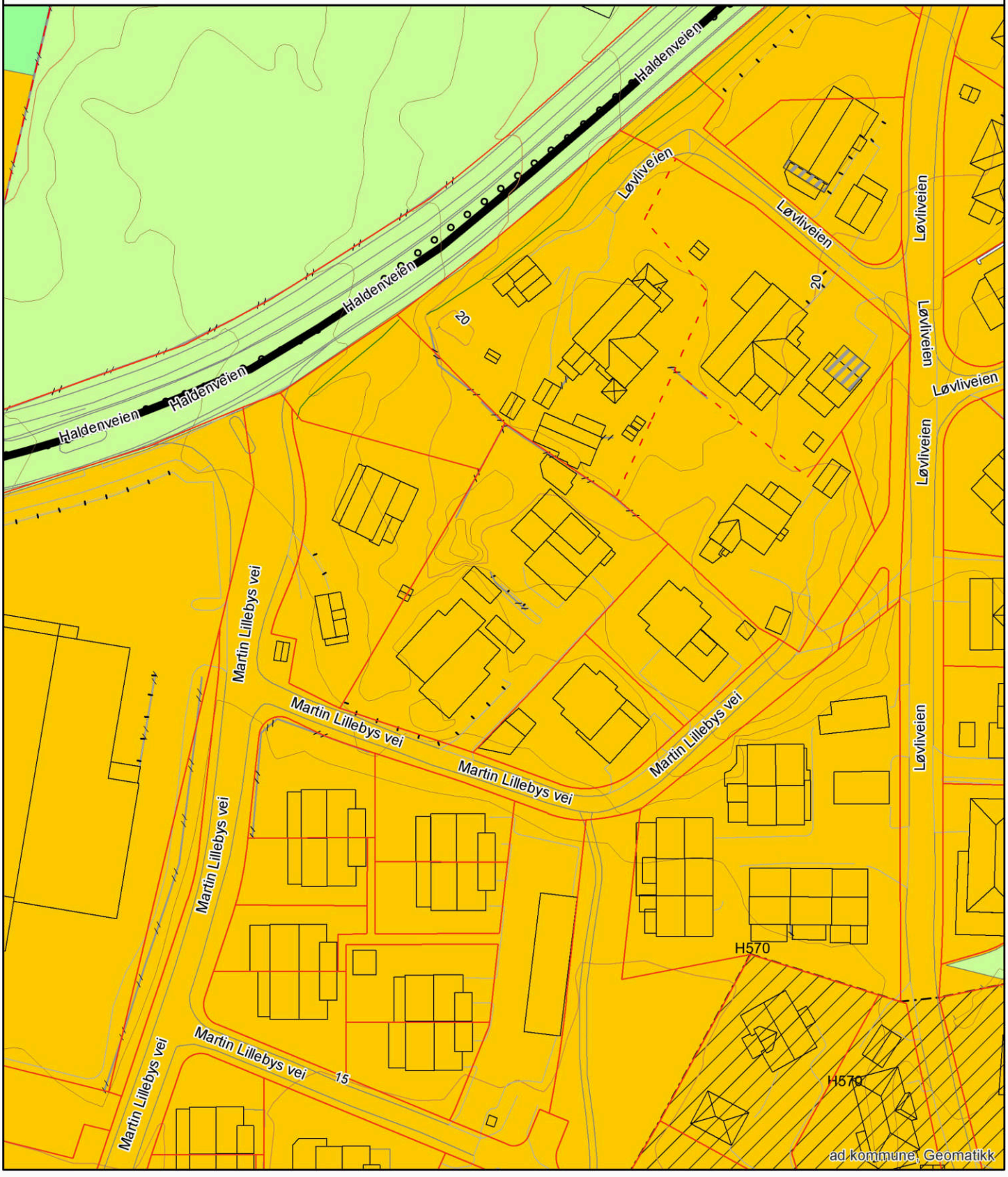
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18

N

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

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

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



Norkart AS

Adresse:
meglerpakke@norkart.no

Utskriftsdato:
18.03.2025

Formuesverdi

Kommunenr.	3107	**Gårdsnr.**	602	**Bruksnr.**	79	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse:	Martin Lillebys vei 4B, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD								

Informasjon om formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Martin Lillebys vei 4B, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 602/79/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Martin Lillebys vei 4B, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 602/79/0/3

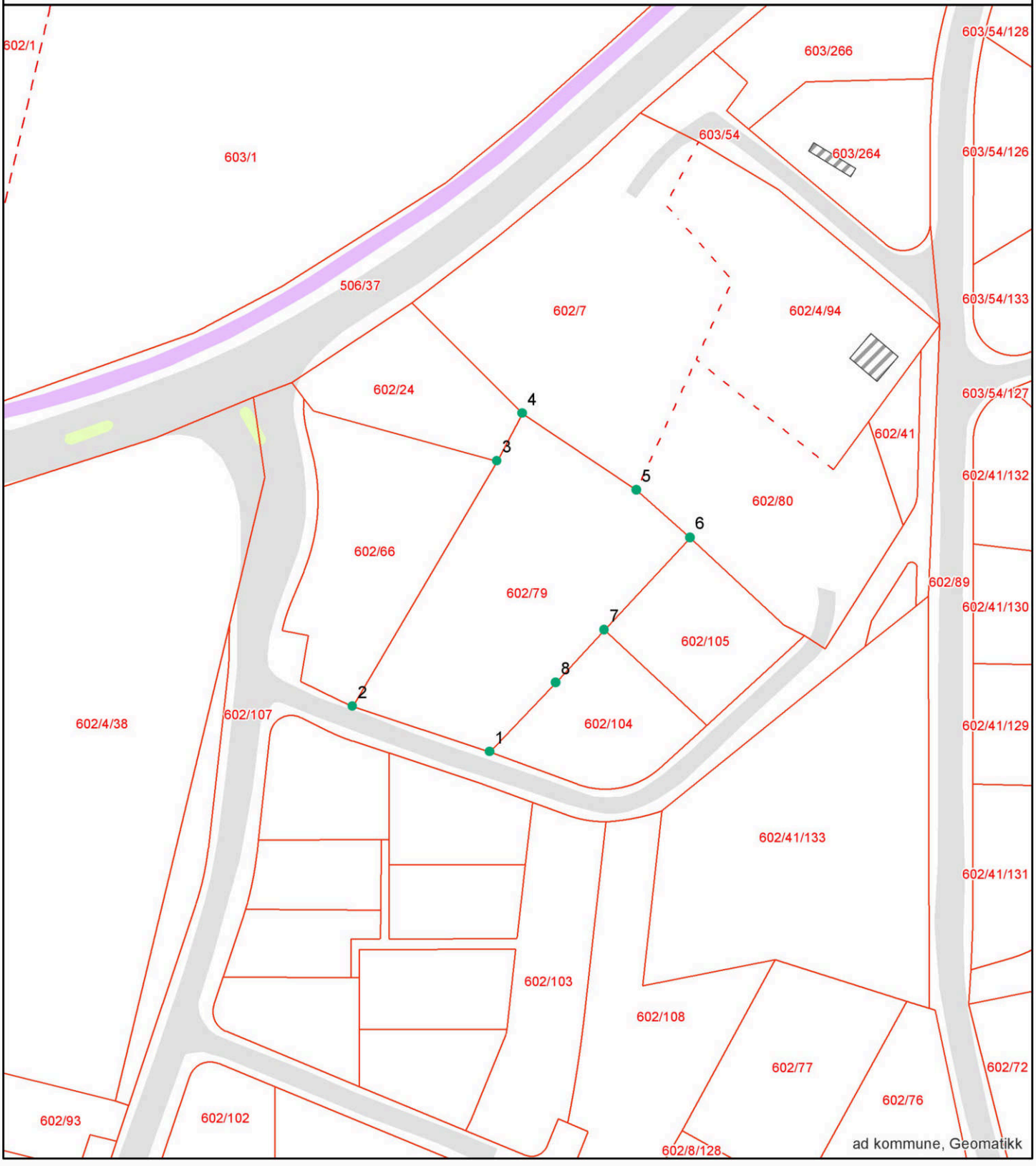
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.3.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1868.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564938.62048	613772.621732	Jord	26.72	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6564946.99992	613747.257924	Ikke spesifisert	52.63	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564992.33931	613773.926579	Ikke spesifisert	9.94	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565001.12024	613778.593732	Ikke spesifisert	25.4	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564986.97482	613799.670681	Ikke spesifisert	13.23	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6564978.2257	613809.592683	Ikke spesifisert	23.31	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6564961.14059	613793.75231	Jord	13.25	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6564951.4269	613784.753574	Jord	17.65	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-602/79/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	31.03.2022	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LARS HOVALD PEDERSEN FOLLESTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
GURO PEDERSEN FOLLESTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
RS - Reseksjonering	22.02.2022	22.02.2022	Sak 2021/5786	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300991698	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	FA - Ferdigattest

Bygning 300991698: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	161.2
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	161.2
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.12.2021	06.01.2022
EB - Endre bygningsdata	22.02.2022	22.02.2022
EB - Endre bygningsdata	24.02.2022	24.02.2022
IG - Igangsettingstillatelse	03.03.2022	03.03.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	07.03.2023	08.03.2023
FA - Ferdigattest	21.03.2024	22.03.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	161.2	7	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	80.6	0.0	80.6	0.0
H01	1	80.6	0.0	80.6	18.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Martin Lillebys vei	4B		1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Plan nr.: 108

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV HAUGSTEN GÅRD, GNR. 3,BNR. 1 OG 3, LILLEBY GÅRD, GNR. 2, BNR. 4, BORGE KOMMUNE

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Område for boligbebyggelse.

a) I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer.
Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet

b) For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.
Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, men bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om, garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§3. Friområder.

I friområdene tillates bare oppført bygning og konstruksjon som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. lekehytte og annet lekeplassutstyr, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§4. Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Borge kommune.

Stadfestet:

Fylkesmannen i Østfold

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Martin Lillebys vei 4B, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 602/79/0/3

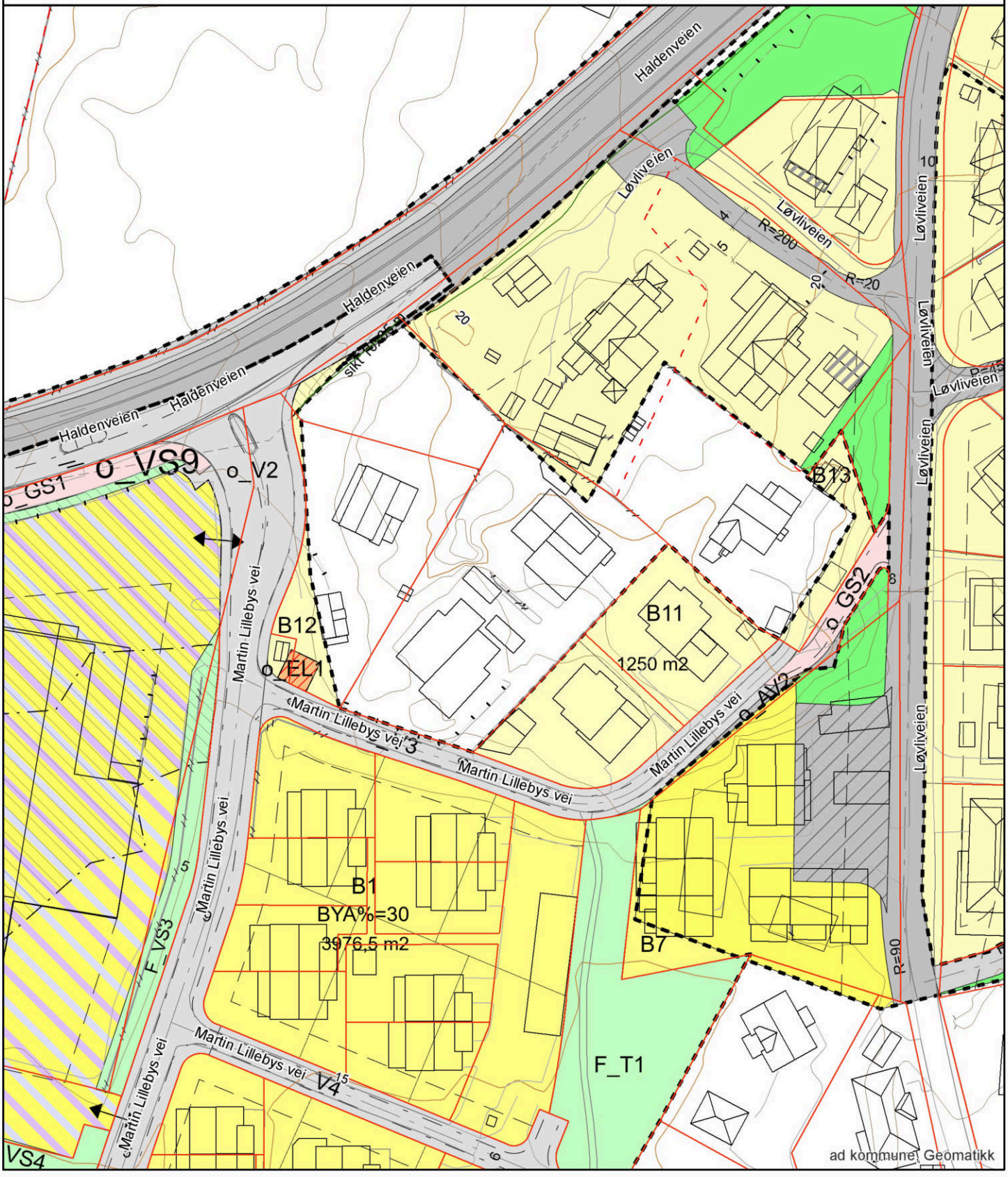
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-18

N

Planident: 108
Ikrafttredelsesdato: 16.5.1978
Plannavn: Deler av Haugsten gård g/bnr. 603/1,3 og Lilleby gård g/bnr 602/4

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

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Forslag	SOSI-kode	Kvalitet	Forslagsnr. flate	Forslagsnr. linje	Forslagsnr. punkt
Bebyggelse og anlegg	1000				
Boligbebyggelse	1001		111111	222 333 4	5 555 555 5
Fritidsbebyggelse	1111		111111	222 333 444	5 555 5
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	1112		111112	222 333 44	5 555 5
Boligbebyggelse, blokk- og lamellbebyggelse	1113		111113	222 333 45	5 555 5
Boligbebyggelse, kollektivbebyggelse	1114				
Fritidsbebyggelse for helg, ferie/reisetrafikk	1119				
Fritidsbebyggelse	1120		111114	222 333 555	5 555 555
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121		111141	222 111 114	5 555 55
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		111142	222 333 555	5 555 555
Fritidsbebyggelse-blokk	1123				
Hytteanlegg	1124				
Bolig/næringsbebyggelse	1130	Næringsområde	111900	222 333 5	5 555 55
Forretningsbygg	1131	Forretninger	111977	222 333 555	5 555 5
Offentlig eller privat tjenesteyting	1140	Tjenesteyting	111900	222 333 555	5 555 555
Barnehage	1141	Barnehage			
Undervisning	1142	Undervisning			
Institusjon	1143	Institusjon			
Helsetjeneste/-virksomhet	1144	Helsetjeneste/-virksomhet			
Forsamlingslokale	1145	Forsamlingslokale			
Kirke	1146	Kirke			
Kirkegård	1147	Kirkegård			
Idrettsanlegg	1150	Idrettsanlegg	111900	222 333 555	5 555 555
Motorsportanlegg	1151	Motorsportanlegg			
Skytebane	1152	Skytebane			
Golfbane	1153	Golfbane			
Ridesenter/anlegg	1154	Ridesenter/anlegg	111900	222 333 555	5 555 555
Skiheis	1155	Skiheis			
Alpinanlegg	1156	Alpinanlegg			
Akebane	1157	Akebane			
Skytebane for leirdueskyting	1158	Skytebane for leirdueskyting			
Motorbane	1159	Motorbane			
Annen idrettsplass	1160	Annen idrettsplass			
Badeplass	1161	Badeplass	111977	222 333 555	5 555 555
Småbåthavn	1162	Småbåthavn			
Campingplass	1163	Campingplass			
Utfartsparkering	1164	Utfartsparkering			
Anlegg for motorisert ferdsel	1165	Anlegg for motorisert ferdsel			
Anlegg for luftfart	1166	Anlegg for luftfart			
Annen idrettsbygning	1167	Annen idrettsbygning			
Kulturbygning	1180	Kulturbygning			
Kulturminne	1181	Kulturminne			
Kulturmiljø	1182	Kulturmiljø			
Parkanlegg	1183	Parkanlegg			
Turveganlegg	1184	Turveganlegg			
Grønnstruktur	1185	Grønnstruktur			
Gravplass	1186	Gravplass			
Kirkegård	1187	Kirkegård			
Annen vernet bebyggelse og anlegg	1188	Annen vernet bebyggelse og anlegg			
Bebyggelse og anlegg for annen spesifisert bruk	1190	Bebyggelse og anlegg for annen spesifisert bruk	111900	222 333 555	5 555 555
Anleggsområde	1191		111911	222 333 5	5 555 5
Anleggsområde	1192		111912	222 333 55	5 555 55
Anleggsområde	1193		111913	222 333 555	5 555 555
Anleggsområde	1194		111914	222 333 5555	5 555 5555
Anleggsområde	1195		111915	222 333 55555	5 555 55555
Anleggsområde	1196		111916	222 333 555555	5 555 555555
Anleggsområde	1197		111917	222 333 5555555	5 555 5555555
Anleggsområde	1198		111918	222 333 55555555	5 555 55555555
Anleggsområde	1199		111919	222 333 555555555	5 555 555555555

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Tiltak	SOSI-kode	Kvalitet	Forslagsnr. flate	Forslagsnr. linje	Forslagsnr. punkt
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2000				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (annen)	2001		999999	333 333 333	5 555 555
Veg	2010	Veg	222222	333 333 333	5 555 555
Hjørneveg	2011	Hjørneveg			
Firkløy	2012	Firkløy	777777	333 333 333	5 555 555 5
Torg	2013	Torg			
Gatetun	2014	Gatetun	9 999 999	444 222 111	5 5 5 5 5
Gang- sykkelveg	2015	Gang-sykkelveg			
Gang-/sykkelgjerde	2016	Gang-/sykkelgjerde			
Gatelys mast	2017	Gatelysmast			
Annen skjermet - trafikkert anlegg	2018	Annen skjermet	999999	333 333 333	5 555 555
Annen skjermet - gangfelt	2019		999999	333 333 333	5 555 555 5
Annen skjermet ubygd arealbruk	2020	Annet	111900	333 333 333	5 555 555 555
Trase for jernbane	2021	Jernbane			
Trase for sporveg/trikkebane	2022	Sporveg			
Trase for T-bane	2023	T-bane			
Stasjon for jernbane	2024	Stasjon for jernbane			
Holdeplass jernbane	2025	Holdeplass			
Lokalbanetrase	2026	Lokalbanetrase			
Trikkens togstoppested	2027	Trikkens togst.			
Annen banegrunn - skjermet anlegg	2028	Annen banegrunn			
Annen banegrunn - gangfelt	2029		999999	333 333 333	5 555 555
Luftfelt	2030	Luftfelt	999999	333 333 333	5 555 555
Luftfelt - helikopterfelt	2031				
Luftfelt - forbudsområde	2032	Luftfelt forbudsområde			
Luftfelt - begrenset bruksområde/sone	2033	Luftfelt begrenset bruk			
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2035	Havn	999111	333 333 333	5 555 55
Kai	2036	Kai			
Havnebasseng	2037	Havnebasseng			
Havnelager	2038	Havnelager			
Farsled for sjøfart	2039	Farsled for sjøfart	777111	333 333 333	5 555 55 5
Farled for sjøfart	2040	Farled for sjøfart	111900	333 333 333	5 555 55 55
Trase for vannbåren sjøfart (rekreasjonsport)	2041	Rekreasjonsport			
Fiskeriinteresser	2042	Fiskeriinteresser			
Undervisning	2043	Undervisning			
Undervisning	2044	Undervisning			
Undervisning	2045	Undervisning			
Undervisning	2046	Undervisning			
Fiskeriinteresser	2047	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2048	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2049	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2050	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2051	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2052	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2053	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2054	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2055	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2056	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2057	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2058	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2059	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2060	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2061	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2062	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2063	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2064	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2065	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2066	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2067	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2068	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2069	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2070	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2071	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2072	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2073	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2074	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2075	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2076	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2077	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2078	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2079	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2080	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2081	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2082	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2083	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2084	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2085	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2086	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2087	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2088	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2089	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2090	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2091	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2092	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2093	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2094	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2095	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2096	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2097	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2098	Fiskeriinteresser			
Fiskeriinteresser	2099	Fiskeriinteresser			

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	3000				
Grønnstruktur	3001		999999	555 555 555	5 555 555 5
Naturområde	3020	Naturområde			
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Badestrand - sandstrand	3041	Badestrand			
Park	3050	Park			
Hagebruksområde	3060	Hagebruksområde			
Grønnstruktur (arealbruksnivå)	3061		999999	555 555 555	5 555 555 5
			999999	555 555 555	5 555 555 5
Ugått grønnstruktur, kvalitet med særlig verdi (kvalitetsnivå)	3062		999999	555 555 555	5 555 555 5
			999999	555 555 555	5 555 555 5

FORSVARET

4. Forsvaret	4000				
Forsvaret	4001	Forsvaret	222 333	333 333 333	5 555 55
Ulike typer militære formål	4110	Militært formål			
Skytefeltbestemmelsesområde	4120	Skytefeltbestemmelsesområde			
Flyplassområde	4130	Flyplassområde			
Sivil-militær formål	4140		222 333	333 333 333	5 555 55
			222 333	333 333 333	5 555 55
Ugått militært formål, kvalitet med særlig verdi (kvalitetsnivå)	4150		222 333	333 333 333	5 555 55
			222 333	333 333 333	5 555 55

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	5000				
Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR	333 444	333 333 333	5 555 555 5
LNFR-område med særlige krav til landskap og estetikk (gjelder også for landskapsvernområde) samt vil gjelden reindriftsinteresser	5100				
Landbruksområde	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Utmarksbeite	5113	Utmarksbeite	333 555	333 333 333	5 555 555 5
Gartneri	5114	Gartneri			
Fiskeoppdrag	5115	Fiskeoppdrag			
Naturområde	5116	Naturområde	333 555	333 333 333	5 555 555 5
Friluftsområde	5118	Friluftsområde			
Reindriftsområde	5119	Reindrift			
LNFR-område med særlige krav til landskap og estetikk (gjelder også for landskapsvernområde)	5120	LNFR-område for landskap	333 555	333 333 333	5 555 555 5
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5210				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5220				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5230				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5240				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5250				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5260				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5270				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5280				
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	5290				

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kvalitet	Forslagsnr. flate	Forslagsnr. linje	Forslagsnr. punkt
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	6000				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001				
Ferdsel	6100		111777	333 333 333	5 555 555
Farled	6110	Farled	999	333 333 333	5 555 555
Bøyerute	6111	Bøyerute			
Seilingsrute - sjø	6112	Seilingsrute - sjø			
Seilingsleia	6113	Seilingsleia			
Bøyerute	6114	Bøyerute			
Trafikkskille	6115	Trafikkskille	333977	333 333 333	5 555 555 5
Trafikkskille	6116	Trafikkskille	333977	333 333 333	5 555 555 5
Anker- og forankringsområde	6120	Anker- og forankringsområde	333977	333 333 333	5 555 555 5
Ankerfelt	6121	Ankerfelt	777777	333 333 333	5 555 555
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag	6130				
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag	6131	Ferdselsforbud	333977	333 333 333	5 555 555 5
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag	6132				
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6133				
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag	6134				
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag	6135				
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6136				
Ferdselsforbud - sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6137				
Militærområde	6150	Militærområde	333222	333 333 333	5 555 555
Seilingsrute	6160	Seilingsrute	333222	333 333 333	5 555 555
Seilingsrute	6161		333222	333 333 333	5 555 555
Kontrollert område - sjø og vassdrag som ikke er tilknyttet strandsone	6170		333222	333 333 333	5 555 555
Kontrollert område - sjø og vassdrag, kun når ikke tilknyttet strandsone (kan angis i kombinasjon med annen angitt virksomhet)	6171		333222	333 333 333	5 555 555
Kontrollert område - sjø og vassdrag, kun når ikke tilknyttet strandsone	6172		333222	333 333 333	5 555 555

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesymbol / retningsvinkel	Avgrensning
Hensynssone	(100)		FFF000. Mørk rød skrift. Vridd 45 grader. Kvalitet A. Kjeglefaktor. 0,3 Bakgrunn: Formålsobjekt. Tekst på hensynssone-spesifikasjon i høyfeltsfarbeg.
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(110)	H110	
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(120)	H120	999900 Lavet. Vridd 090 grader. kvalitet B. Kjeglefaktor. 0,15 Bakgrunn: Formålsobjekt. Tekst på hensynssone-spesifikasjon i høyfeltsfarbeg.
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(130)	H130	
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(140)	H140	999900 Lavet. Vridd 090 grader. kvalitet B. Kjeglefaktor. 0,15 Bakgrunn: Formålsobjekt. Tekst på hensynssone-spesifikasjon i høyfeltsfarbeg.
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(150)	H150	999900 Lavet. Vridd 090 grader. kvalitet B. Kjeglefaktor. 0,15 Bakgrunn: Formålsobjekt. Tekst på hensynssone-spesifikasjon i høyfeltsfarbeg.
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(160)	H160	999900 Lavet. Vridd 090200 grader. kvalitet B. Kjeglefaktor. 0,15 Bakgrunn: Formålsobjekt. Tekst på hensynssone-spesifikasjon i høyfeltsfarbeg.
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(170)	H170	999900. Lavet. Vridd 180 grader. kvalitet B. Kjeglefaktor. 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone-spesifikasjon i høyfeltsfarbeg.
Hensynssone - bevaring av kulturmiljø	(180)	H180	

Planområde for reguleringsplaner under arbeid

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Skjæringsvinkel	Avstand mellom skrifter	Maksimal skriftstørrelse	Flatesymbol, retningsvinkel	Avgrensning
Hjelpelinjeområde/Sikt	0	0,5	0,5		Flatesymbol: Stiplet linje. Kvalitet A. Linjebredde 0,1 mm. Flatens avgrensning: Ingen.

Linjeobjekttype	Skjæringsvinkel	Avstand mellom skrifter	Maksimal skriftstørrelse	Symbol	Farge	Referanser
Hjelpelinje		1,0	0,5	2,0		RGB 0 0 0
Hjelpelinjeområde		0,35				RGB 0 0 0
Hjelpelinjeområde,						
Hjelpelinjeområde,						
Hjelpelinjeområde/Sikt,						
Hjelpelinjeområde/Sikt,						
Hjelpelinjeområde/grense,						
Hjelpelinjeområde/grense,						
Hjelpelinjeområde,						
Hjelpelinjeområde/grense,		0,5	0,5	2,0		RGB 0 0 0
Hjelpelinje/Akse		0,25	0,5	1,0		RGB 0 0 0

Hjelpelinje/Akse JPLANLAG					
Hjelpelinje/grense	1200	0,25			RGB 0 0 0
Grunnboligområde med skråstilt grense	1206	0,35	0,5	1,0	RGB 0 0 0
Bygg, kulturminne, når ikke del av bygning	1210	1,0			RGB 0 0 0
Bygningsakse	1211	0,35	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Bygningsrest	1212	0,35	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Planlagt bebyggelse	1213	0,35			RGB 0 0 0
Bebyggelse som overgår i annen	1214	0,5			RGB 0 0 0
Angivelse av vernestatus	1251	0,15	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Angivelse av vernestatus	1252	0,15	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Angivelse av bevaringsstatus	1253	0,35	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Angivelse bevaring	1254	0,35	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Angivelse av bevaringsstatus	1255	0,35	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Angivelse vernestatus	1257	0,35	0,5		RGB 0 0 0
Angivelse vernestatus	1258	0,35			RGB 0 0 0
Vernegrense	1259				
Bru	1262	0,5	0,5	1,0	RGB 0 0 0
Tunnel	1264	0,5	1,0	1,0	RGB 0 0 0
Mole og molehode	1278	0,5			RGB 0 0 0
Strandlinje på	1280	1,0	0,5	2,0	RGB 102 102 102
Strandlinje utvalg	1281	1,0	0,5	2,0	RGB 102 102 102
Midtlinje vassdrag	1282	0,35	0,5	2,0	RGB 0 0 0
Opplysninger, gjelder for kun for maksimalhøyder. Gjelder også for mellomliggende maksimalhøyder	1284	1,0	0,5	2,0	RGB 0 0 0

Kvalitetsflate JPLANLAG					
Høydepunkt/kote hjelpegrid	1277				RGB 0 0 0
Høydepunkt/kote	1281				RGB 0 0 0
Kvalitet	1282				RGB 0 0 0
Bruker	1283				RGB 0 0 0

PUNKTSYMBOL

Punktfeste	1278			RGB 0 0 0
Elvebredd for kote med bredde	1277			RGB 0 0 0
Kvalitet for kote	1272			RGB 0 0 0
Høydepunkt nødvendig	1274			RGB 0 0 0



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

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

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

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

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

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

Forts..

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

Forts..

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

Forts..

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

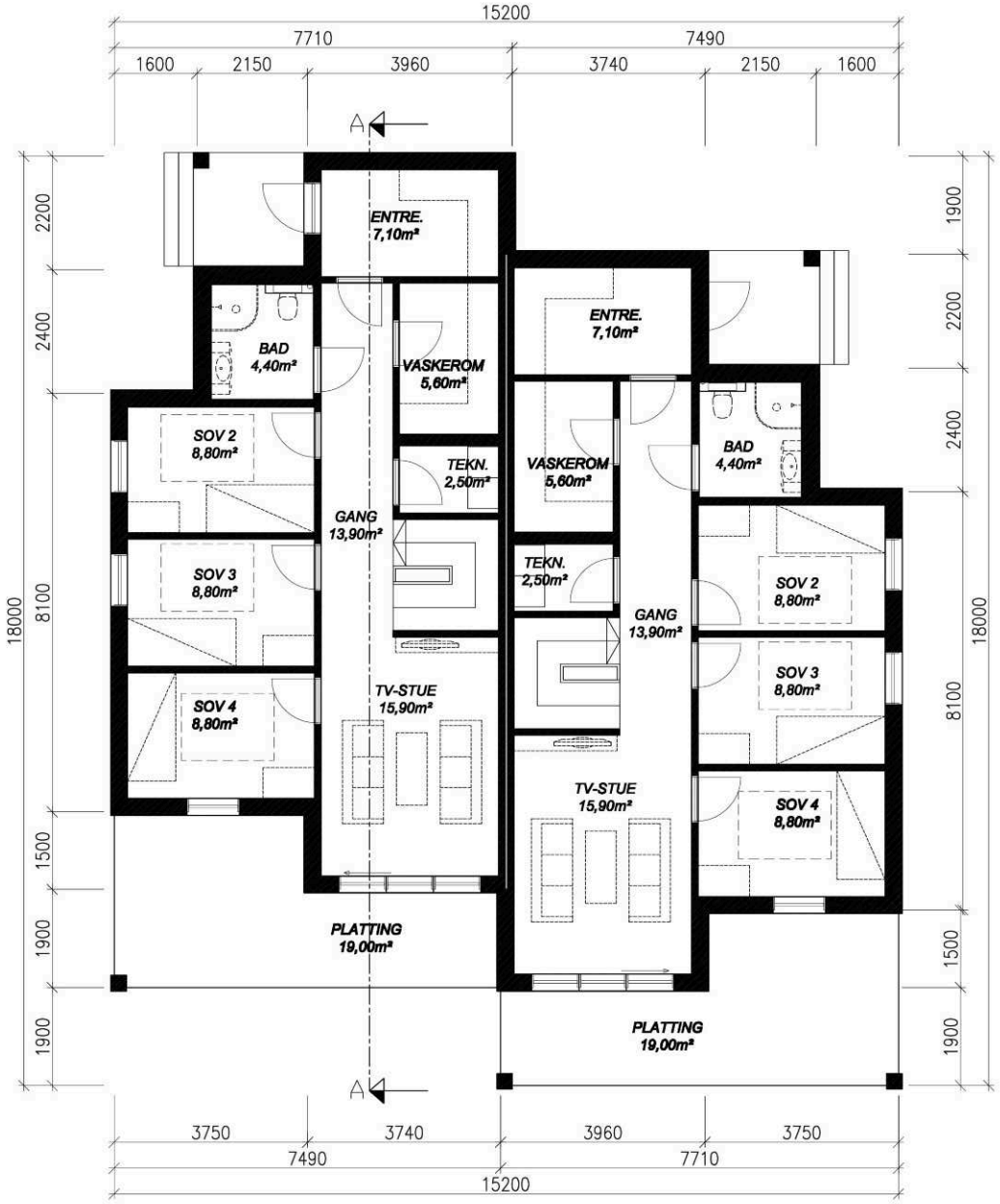
Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

VEDLEGG:
E-1



PLAN 1.ETG

AREALER:

TOMTEAREAL	1868,60 m²
BYA Bolig	234,00 m²
BYA Carport 2 a 18	36,00 m²
BYA Eks Hus	196,00 m²
BYA Eks Parkering 2 a 18	36,00 m²
BYA Totalt	502,00 m²

NY Bebyggelse BRA

BRA 1.etg - 80,60 pr andel	161,20 m²
BRA 2.etg - 80,60 pr andel	161,20 m²
BRA Totalt:	322,40 m²

UTNYTTELSE:

(BYA/TOMT)*100=UTNYTTELSE %
(502,0/1868,6)*100 = 26,80%

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

NILS RUNE VIKHALS
PROSJEKTERING
Tlf: +47 907 68 512
Mail: nilsrv@hotmail.com
Org. nr: 998 704 092 mva
Web: www.nrvprosjektering.no

BYGGHERRE

BYGGEMELDING

PROSJEKT
MARTIN LILLEBYS VEI 4

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
	602	79	

TEGNING OMFATTER

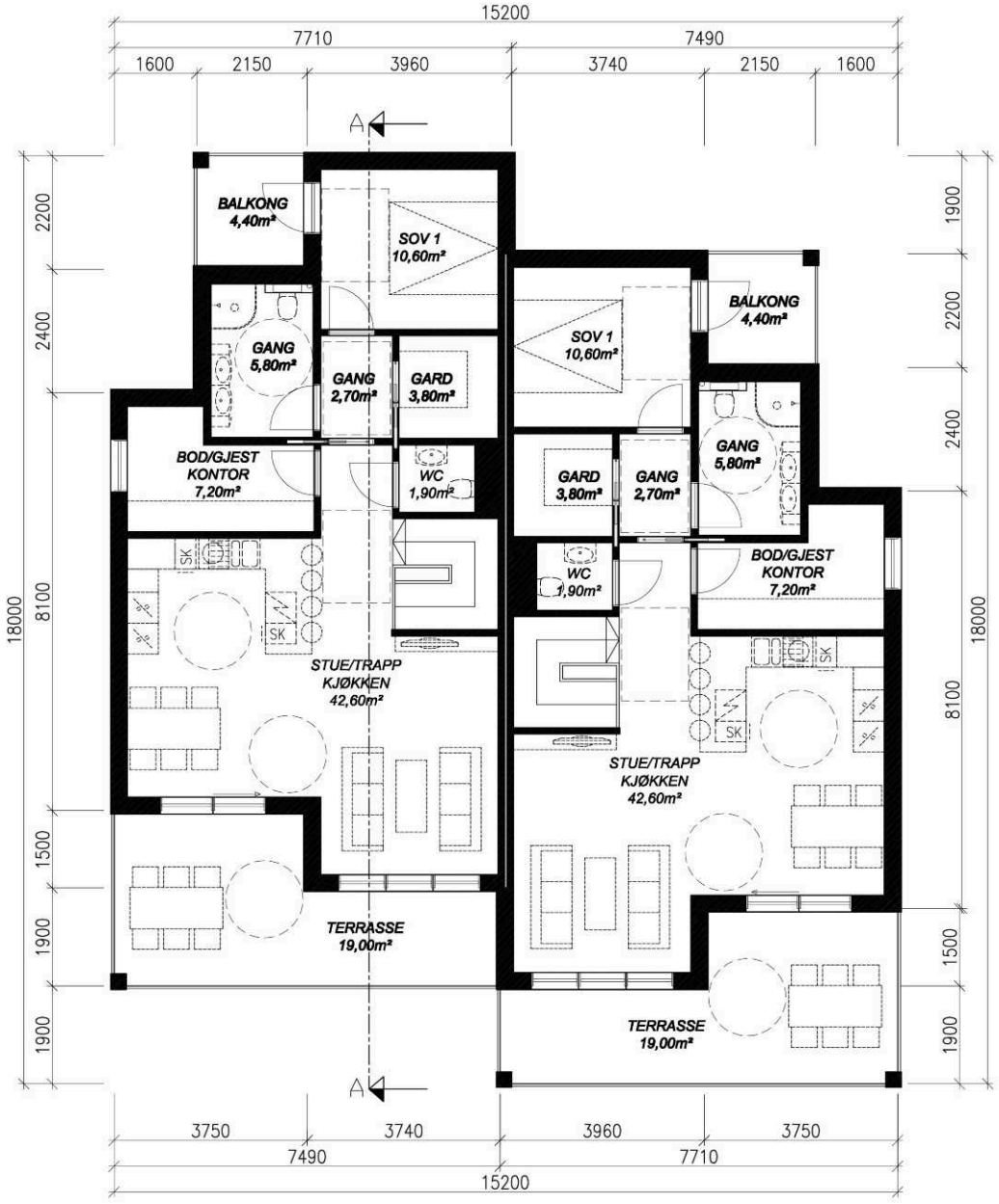
2-MANNSBOLIG FOR
SLIPPEN BOLIG AS
NYBYGG
PLAN 1.ETG

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	15.01.20	NRV	NRV

	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
Tegn.nr:	1327	A	001	

A001

VEDLEGG:
E-2



PLAN 2.ETG

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

NILS RUNE VIKHALS
PROSJEKTERING
Tlf: +47 907 68 512
Mail: nilsrv@hotmail.com
Org. nr: 998 704 092 mva
Web: www.nrvprosjektering.no

BYGGHERRE

BYGGEMELDING

PROSJEKT
MARTIN LILLEBYS VEI 4

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
	602	79	

TEGNING OMFATTER

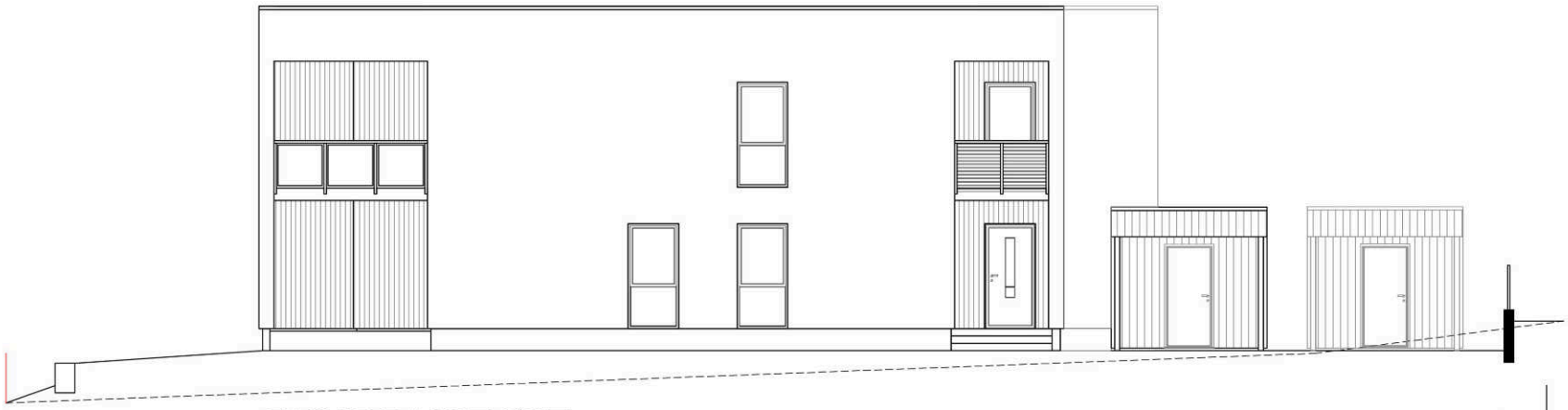
2-MANNSBOLIG FOR
SLIPPEN BOLIG AS
NYBYGG
PLAN 2.ETG

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	15.01.20	NRV	NRV

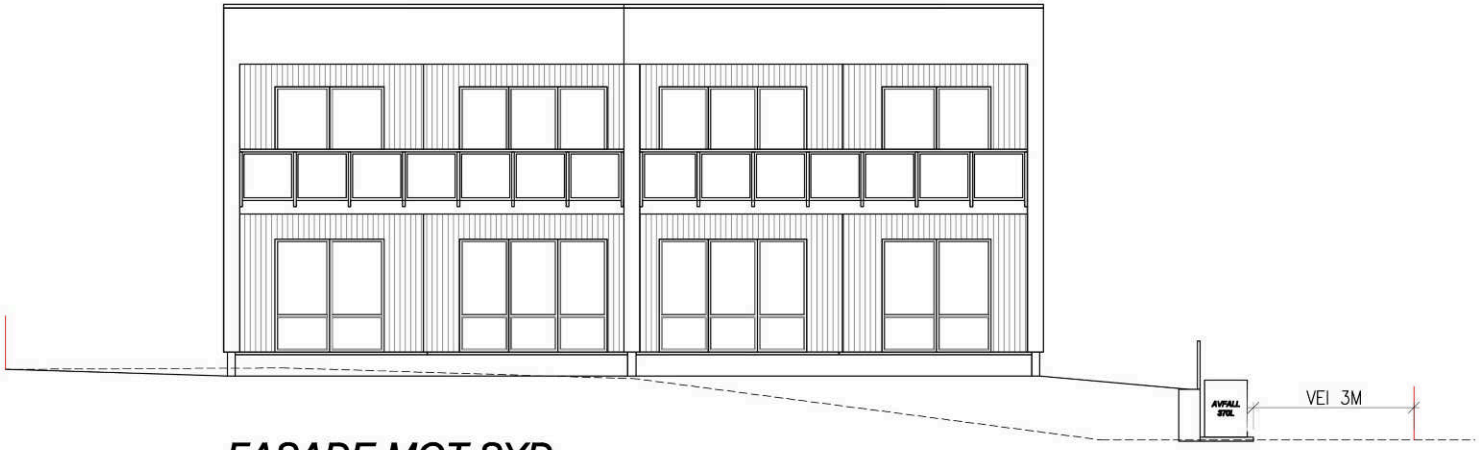
	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
Tegn.nr:	1327	A	002	

A002

VEDLEGG:
E-3



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

EKSISTERENDE TERRENG: ----------

NYTT TERRENG: ——————

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

NILS RUNE VIKHALS
PROSJEKTERING
Tlf: +47 907 68 512
Mail: nilsrv@hotmail.com
Org. nr: 998 704 092 mva
Web: www.nrvprosjektering.no

BYGGHERRE

BYGGEMELDING

PROSJEKT
MARTIN LILLEBYS VEI 4

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
	602	79	

TEGNING OMFATTER

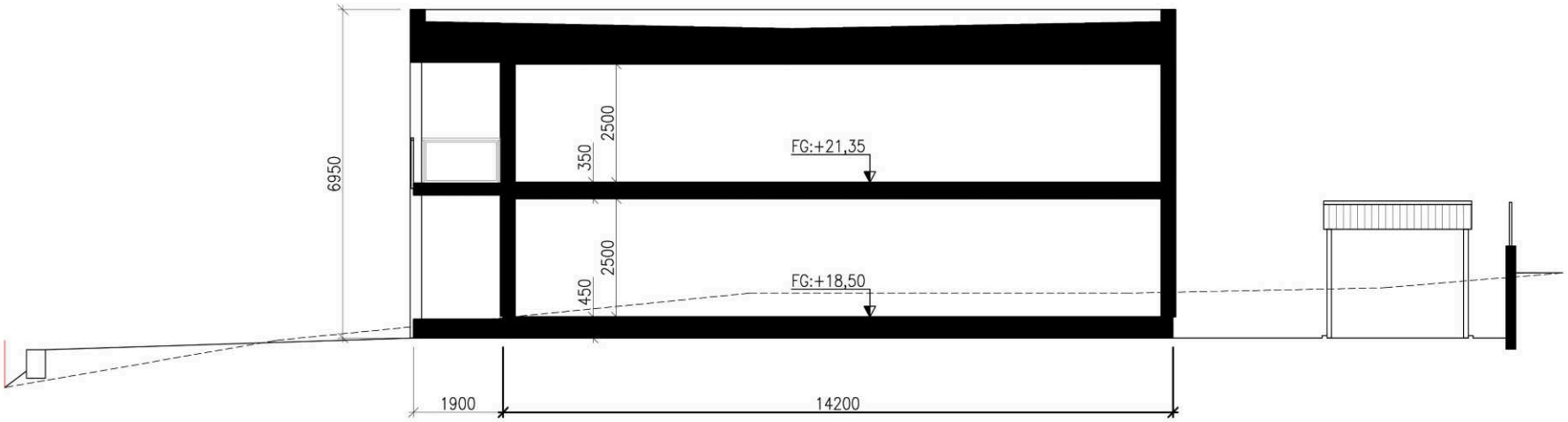
2-MANNSBOLIG FOR
SLIPPEN BOLIG AS
NYBYGG
FASADER SYD & ØST

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	15.01.20	NRV	NRV

	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
Tegn.nr:	1327	A	003	

A003

VEDLEGG:
E-5



SNITT A:A

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

NILS RUNE VIKHALS
PROSJEKTERING
Tlf: +47 907 88 512
Mail: nilsrv@hotmail.com
Org. nr: 998 794 082 mva
Web: www.nrvprosjektering.no

BYGGHERRE

EKSISTERENDE TERRENG: ----------
NYTT TERRENG: ——————

BYGGEMELDING

PROSJEKT
MARTIN LILLEBYS VEI 4

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
	602	79	

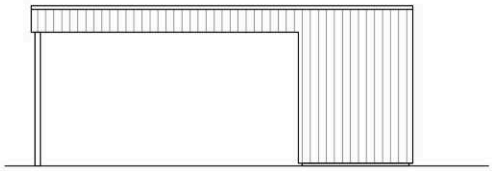
TEGNING OMFATTER
2-MANNSBOLIG FOR
SLIPPEN BOLIG AS
NYBYGG
SNITT AA

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	15.01.20	NRV	NRV

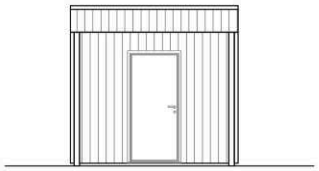
	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
Tegn.nr:	1327	A	005	

A005

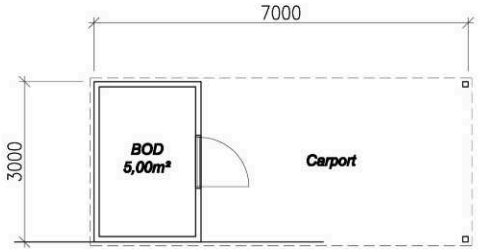
VEDLEGG:
E-6



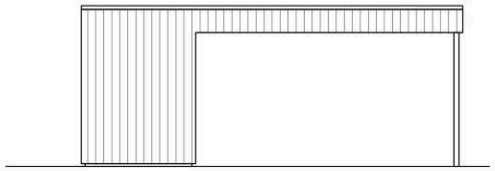
FASADE MOT NORD



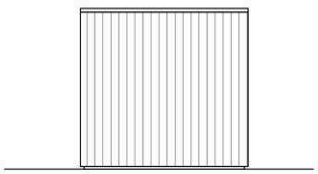
FASADE MOT VEST



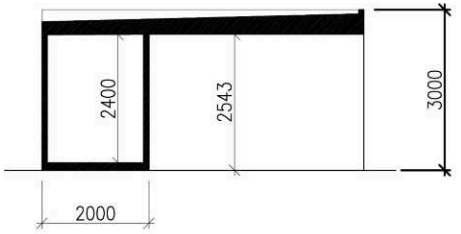
PLAN



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



SNITT

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.

NILS RUNE VIKHALS
PROSJEKTERING
Tlf: +47 907 88 512
Mail: nilsrv@hotmail.com
Org. nr: 998 794 082 mva
Web: www.nrvprosjektering.no

BYGGHERRE

BYGGEMELDING

PROSJEKT
MARTIN LILLEBYS VEI 4

FELT	GARDS NR.	BRUKS NR.	FESTE NR.
	602	79	

TEGNING OMFATTER
CARPORT FOR
SLIPPEN BOLIG AS
NYBYGG
PLAN, SNITT & FASADER

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	15.01.20	NRV	NRV

	PROSJEKT NR.	GRUPPE	NR.	REV.
Tegn.nr:	1327	A	006	

A006

Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke oppgitt.~~
925637769
org.nr./fødselsnr.

RETTIGHET TIL UTBYGGING OG/ELLER FRADELING AV TOMT

PÅ GNR. 602 BNR 79

I FREDRIKSTAD KOMMUNE

Slippen Bolig AS, org. nr 925637769, som er hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr 602 bnr 79 i Fredrikstad kommune, gir herved Helle- Eiendom AS, org. nr 924790601, eller den som dette selskapet senere måtte utpeke, følgende rettigheter over vår eiendom 602/79;

- rett til å bebygge eiendommen Gnr. 602 bnr. 79 I Fredrikstad kommune med inntil 2 boenheter innenfor det tomteareal som er market "tomt til byggetrinn 2" i vedlegg 1 til denne rettighet.

-veirett som er markert I vedlegg 1.

- rett til å fradele en selvstendig tomt for nevnte formål innenfor det samme tomtearealet som er markert "tomt til byggeterinn 2".

Helle-Eiendom AS står fritt i utformingen av boenhetene med hensyn til både størrelse, arkitektonisk utforming og utseende, byggemateriale og innhold mv.

Alle kostnader og inntekter forbundet med utbyggingen av tomten tilfaller i sin helhet Helle-Eiendom AS.

Denne rettighet kan ikke slettes uten samtykke fra Helle-Eiendom AS eller ordre, men rettigheten skal slettes når utbygging er gjennomført som avtalt.

Denne rettighet kan fritt overdras.

Denne rettighet skal tinglyses på eiendommen Gnr 602, bnr 79 i Fredrikstad kommune.

Fredrikstad 07./04.2021

Doknr: 421732 Tinglyst: 13.04.2021
STATENS KARTVERK

Slippen Bolig AS, org. nr 925637769 v/ANDREAS PINNERUD

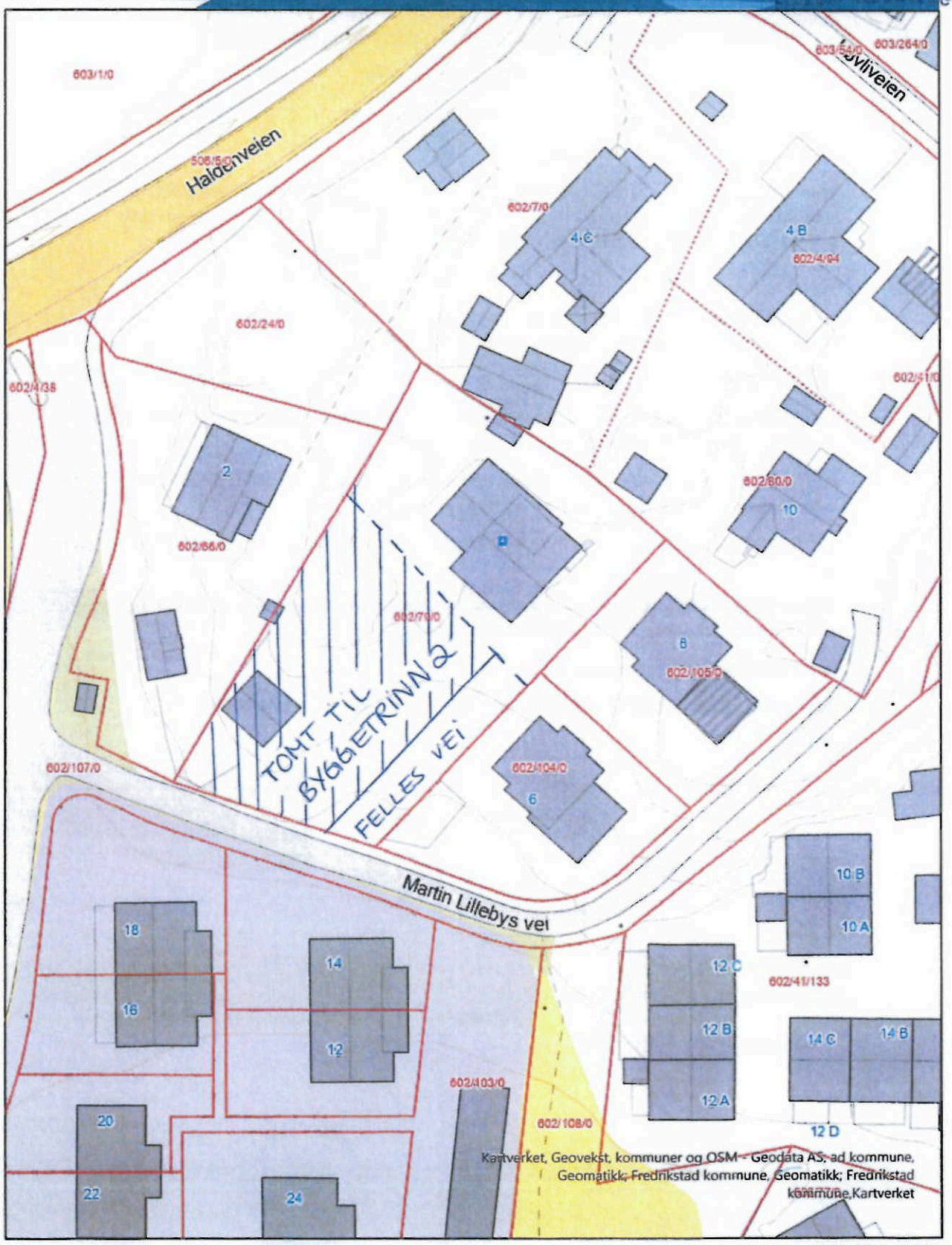
hjemmelshaver Gnr. 602 bnr 79

Helle-Eiendom AS v/ALEKSANDER HELLE
org. nr 924790601

Rett kopi bekreftes

Vedlegg til rettighet til utbygging og etablering

FREDRIKSTAD KOMMUNE



0 15 30 Meter

Målestokk 1:625

Dato 07.04.2021

SIGN SLIPPEN BOLIG AS v/ANDREAS PINNERØD: Andreas Pinnerød

SIGN HELLE EIENDOM AS v/ALEKSANDER HELLE: Aleksander Helle

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Jorun Johannessen	Doknr:2578931 Tinglyst: 11.06.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Martin Lillehys vei 10	
Postnummer: 1639 | Poststed: Gamle Fredrikstad	
Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Hanne Kristin Johannessen Hafstad	290462 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004	Fredrikstad	602	79		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004	Fredrikstad	602	80		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
8/6-20	Hanne Hafstad

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av gnr. 602 bnr. 80 har tillatelse til å ha liggende og utbedre/vedlikeholde sin vann og kloakk-ledning som ligger på eiendomen gnr. 602 bnr. 79. Etter at slike arbeider er utført, skal området settes i samme stand som det var før slike arbeider ble påbegynt.
Dersom det oppstår bruddskader eller ved nødvendig vedlikeholdsarbeider på felles vann- og/eller kloakkledning, skal kostnadene til utbedring av disse fordeles 50/50 mellom partene.
Det må ikke settes opp varige konstruksjoner nærmere enn 2m på hver side av felles vann/kloakkledning til 602 79/80 og vann og kloakk ledning til 602/80

Se vedlagt kartskisse

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Fredrikstad 8/6-20	Hanne Hafstad

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



8/6 -20 Hanne Hafstad

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613615232
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
090595	HOVLAND KAMILLA BENTDAL	H0101	Martin Lillebys vei 4, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
110987	ERIKSSON DANIEL LENNART	H0101	Martin Lillebys vei 4, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3004	602	79

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 354112 Tinglyst: 31.03.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/354112/200
Uthentet 2025-03-19 12:29

SAK 21/5786 Jnr 10/22

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
FREDRIKSTAD	PB 1405, 1602 FR.STAD	A. Stai[illegible]

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Daniel Eriksson			
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Martin Lillebys vei 4	1639	Gamle Fredrikstad	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	Fredrikstad	602	79	

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	110987-[redacted]	Daniel Lennart Eriksson	1/1
2	110987-[redacted]	Daniel Lennart Eriksson	2/3
2	090595-[redacted]	Kamilla Bentdal Hovland	1/3

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

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

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
3	B	161	B
4	B	161	B
		Nevner = 566	

Dato	Innsenderens underskrift	
27.01.22		Kamilla Bentdal Hovland

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

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

Nye seksjoner 3 og 4 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
27.01.22	Karoline Bertdal Holand

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

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

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

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

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

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Fredrikstad, 27.01.22	Daniel Eriksson	Daniel Lennart Eriksson
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Fredrikstad, 27.01.22	Daniel Eriksson	Daniel Lennart Eriksson
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Fredrikstad, 27.01.22	Kamilla Bentdal Hovland	Kamilla Bentdal Hovland
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift	
27.01.22	Daniel Eriksson	Kamilla Bentdal Hovland

12. Styrets erklæring/samtykke

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

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

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

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fredrikstad, 27.01.22	Daniel Eriksen	Daniel Lennart Eriksson
Fredrikstad, 27.01.22	Kamilla Bentdal Hovland	Kamilla Bentdal Hovland

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3004	FREDRIKSTAD	602	79		1-2-3-4

Dato	Underskrift	Stempel
22/2-22	A. Staicr	MATRIKKELMYNDIGHETEN * FREDRIKSTAD *

Dato	Innsenderens underskrift
27.01.22	Daniel Eriksen Kamilla Bentdal Hovland

VEDLEGG: E-1

AREALER:

TOMTEAREAL 1869,60 m²

BYA Bolig 234,00 m²
BYA Carport 2 a 18 36,00 m²
BYA Eksi Hus 199,00 m²
BYA Eks Parkering 2 a 18 36,00 m²
BYA Totalt 602,00 m²

NY Bebygelse BRA

BRA 1.etg - 00,00 pr endel 161,20 m²
BRA 2.etg - 00,00 pr endel 161,20 m²
BRA Totalt 322,40 m²

UTNYTTELSE:
(BYA/TOMT)*100=UTNYTTELSE %
(602,0/1869,6)*100 = 26,80%

REV	DATO	REV.OMFATTER	REV AV	KONTR.

NRV
NILS RUNE VIKHALB
PROSJEKTERING
TLF. +47 907 66 012
Epost: nils@nrvprosjekt.com
Org.nr: 998 873 552
Web: www.nrvprosjekt.no

BYGGEMELDING

BYGNEMERKE

PROSJEKT: MARTIN LILLEBYS VEI 4
FELT | GNRNR. 602 | BRUKS NR. 79 | FESTE NR.
TEGNING OM ATTER
2-MANNSBOLIG FOR
SLIPPEN BOLIG AS
NYBYGG
PLAN 1.ETG

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	15.01.20	NRV	NRV

PROSJEKT NR. 1327 GRUPPE NR. A 001 REV

A001



PLAN 1.ETG

vedlegg 7C

VEDLEGG: E-2

NILS RUNE VIKHAUS PROSJEKTERING

NRV

BYGGEMELDING

PROSJEKT: MARTIN LILLEBYS VEI 4

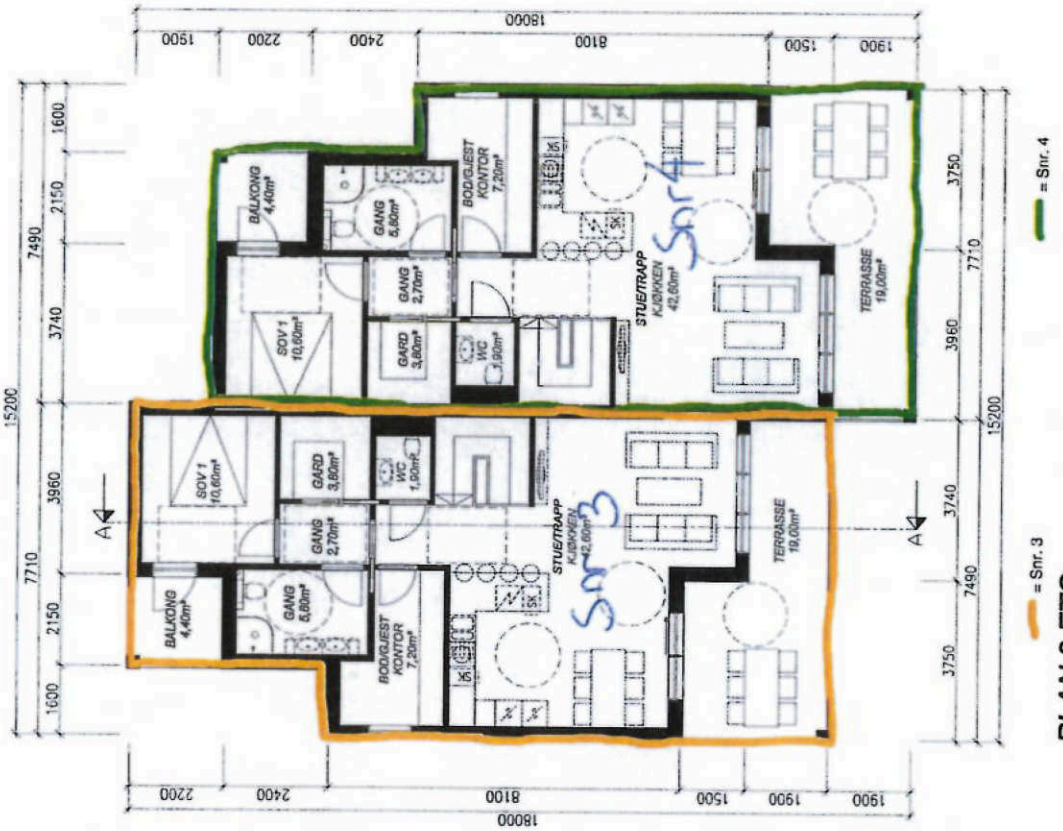
FELT | GNRS NR. 602 | BRUKS NR. 79 | FESTE NR.

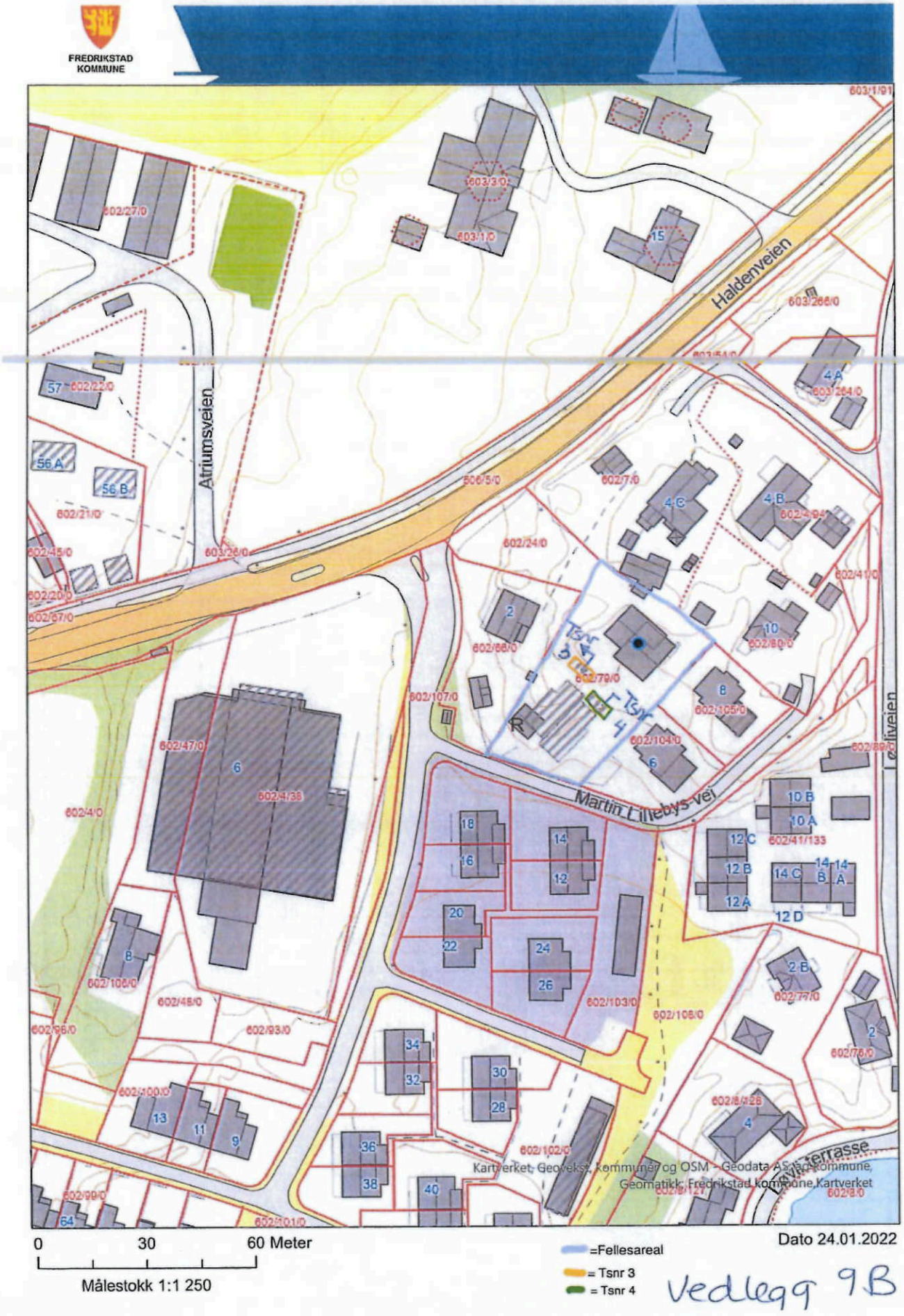
TEGNING OMFATTER: 2-MANNSBOLIG FOR SLIPPEN BOLIG AS NYBYGG

PLAN 2.ETG

MÅL 1:100 | DATO 15.01.20 | TEGNET AV NRV | KONTROLL NRV

PROSJEKT NR. 1327 | GRUPPE NR. A | REV. 002




FREDRIKSTAD KOMMUNE
Haldenveien
Atriumsveien
Martin Lillebys vei
Løvliveien
Lysterrasse
Tsnr 3
Tsnr 4
Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS, Fredrikstad kommune, Geomatikk: Fredrikstad kommune,Kartverket
0
30
60 Meter
Målestokk 1:1 250
Dato 24.01.2022
=Fellesareal
= Tsnr 3
= Tsnr 4
Vedlegg 9B

Referat fra årsmøte i sameiet Martin Lillebys vei 4
Torsdag 27.01.2022 i Martin Lillebys vei 4

Samtlige seksjonseiere var til stede.

Ingen av de fremmøtte hadde innsigelser til innkallingen.

Til behandling forelå følgende sak:

1: Nybygg av tomannsbolig på den sydlige del av tomten ihht. utbyggingsavtale tinglyst 13.04.2021. Seksjonseierne har blitt kontaktet av eiendomsmegler Tonje Aasvangen som skal forestå salget av den nye tomannsboligen.

Det vises til seksjonseiernes allerede gitte samtykke ved kjøp i juni 2022 og samtlige seksjonseiere bekrefter i dag at det samtykkes til at tidligere fellesareal omgjøres til to nye seksjoner og at nødvendig reseksjonering kan gjennomføres.

Det var ingen flere saker er forslag til behandling og møtet ble hevet kl. 1830.

Fredrikstad 27.01.2022

Daniel Lennart Eriksson
Eier av snr. 1 og 2

Kamilla Bentdal Hovland
Eier av snr. 2

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Martin Lillebys vei 4B, 1639 Gamle Fredrikstad
Gnr. 602, Bnr. 79, Snr. 3, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250057

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Caroline Skjerden Meyer

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 69 206

E-post: caroline.skjerden.meyer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
