



aktiv.

Stræbsomhet 25A, 1613 FREDRIKSTAD

**Nyoppusset enderekkehus med
hage, terrasse og moderne
standard – perfekt for
barnefamilien**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Årlig festeavgift: Kr 559,-
Selger: Marit Elisabeth Johansen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 142/142 kvm
Tomtstr.: 1110.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 210, bnr. 21
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1111250121

Nyoppusset enderekkehus med hage, terrasse og moderne standard – perfekt for barnefamilien

Velkommen til Stræbsomhet 25A! Her får du et lyst og moderne enderekkehus med flott beliggenhet i et populært og barnevennlig område. Store deler av boligen er pusset opp i 2025 med nytt kjøkken, nytt bad og tidsriktige overflater.

Boligen går over flere plan og byr på stue med utgang til terrasse, flott kjøkken, to soverom, moderne bad, kjeller med bod og vaskerom, samt loft med lagringsplass. Som endeseksjon får du ekstra lys og hyggelig uteplass med bruksrett til hageareal rett utenfor stuen.

Her bor du rolig og familievennlig, med kort vei til skoler, barnehager, bussforbindelser og Fredrikstad sentrum. Nærområdet byr også på gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

Dette er et hjem som kombinerer moderne standard med en svært attraktiv beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	65
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 142 m²

BRA totalt: 142 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 39 m² Gang/hall, hobbyrom, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 42 m² Entré, gang, kjøkken, stue

2. etasje

BRA-i: 41 m² Gang, soverom, soverom 2, bad

99. etasje

BRA-i: 20 m² Bod/loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

1 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Åpent areal (TBA) er verandaer i 1 og 2 etg. Areal er avrundet.

Loftet er innredet loftsrom med bratt nedfellbar loftstrapp som adkomst, men har målbart areal.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1110.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Tomten er flat med gruset innkjørsel og gårdsplass.

Seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til tomteareal utenfor stue som er markert på situasjonskart i tinglyst seksjonering. Seksjon 2 skal ha bruksrett til garasje på tomten. Øvrige seksjonseiere har rett til å parkere på tomten og eventuelt senere bygge garasje til respektive seksjoner forutsatt byggetillatelse.

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

Årlig festeavgift

Kr 559

Festetid

Utløp av festekontrakten: 1. oktober 2029. Festekontrakten ble tinglyst 19. januar 1955 og er gjeldende i 75 år. Tomten er festet av Fredrikstad kommune og festeavgiften er inkludert i kommunale avgifter.

Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Neste fornyelse kan skje i 2029.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde i Fredrikstad, preget av frittliggende lav boligbebyggelse. Dette gir en rolig og barnevennlig atmosfære, ideell for familier.

Det er kort avstand til Trosvik skole, samt flere barnehager og videregående skoler, noe som gjør det enkelt for familier med barn i ulike aldre.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med en bussholdeplass i nærheten, og det er gangavstand til Fredrikstad sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, perfekt for de som liker å tilbringe tid utendørs.

Adkomst til eiendommen skjer via en offentlig vei, og både vannforsyning og avløp er offentlig tilknyttet, noe som sikrer enkel og pålitelig tilgang til nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde i Fredrikstad, med offentlig adkomstvei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en eldre rekkehusbolig, endeseksjon, oppført i trekonstruksjon over to etasjer samt loft og kjeller. Kjelleretasjen er innredet med grunnmur i betongkonstruksjon/støp.

Det er ukjent byggegrunn, men faste/stedlige masser antas. Bygningen har betonggrunnmur.

Dreneringen er fra 1955.

Veggkonstruksjonen består av trekonstruksjon av ukjent utførelse, med stående bordkledning som fasade/kledning. Det er stedvis noe begrenset lufting opp bak kledningen, og på gavelvegg er panel stedvis utsatt og noe værslitt i skjøter.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av betongtakstein.

Renner og beslag er i lakkert/behandlet stål.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag, med støpte gulv mot grunn.

Bygningen har malte trevinduer med tolags glass fra 1987-2015-2025. Det er også fastfelt med trelags isolerglass fra 2012, samt noen vinduer med to enkle glass, antatt fra byggeår. Ytterdørene inkluderer en malt eldre hovedytterdør og en nyere malt tett ytterdør i kjellerhals. Balkongdørene er i malt tre, med trelags isolerglass fra 2013 i stuen og tolags isolerglass fra 2015 i soverom.

Det er en veranda og balkong i trekonstruksjon med malte materialer i rekkverk.

Adkomst har en åpen betongtrapp med rekkverk i malt stålkonstruksjon, samt en enkel åpen tretrapp til veranda. Eldre sinkbeslag er observert på balkong i andre etasje.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.09.2025 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved fullmakt? Ja.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 42 kvm: Entré, gang, kjøkken og stue

TBA 9 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 41 kvm: Gang, bad og 2 soverom

TBA 1 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 39 kvm: Gang/hall, hobbyrom og vaskerom

Loft:

BRA-i 20 kvm: Bod/loft

Standard

Velkommen til Stræbsomhet 25A, et lyst og tiltalende enderekkehus med en attraktiv plassering i et veletablert og populært boligområde i Fredrikstad. Som endeseksjon får du både ekstra lys og luft rundt boligen, samt en hyggelig uteplass med eksklusiv bruksrett rett utenfor stuen.

Boligen ble i 2025 oppgradert med nytt bad, nytt kjøkken og tidsriktige overflater som gir et moderne og innbydende preg. I første etasje møtes du av en praktisk entré, en koselig stue med utgang til terrasse, samt et flott kjøkken med god skap- og benkeplass som gjør matlagingen både enkel og inspirerende. I andre etasje finner du to soverom av god størrelse og et romslig bad med gjennomført standard. Kjelleren rommer både hall, bod og eget vaskerom, mens loftet gir praktisk oppbevaringsplass.

Beliggenheten er svært barnevennlig med kort vei til Trosvik skole, flere barnehager og videregående skoler. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, og det er gangavstand til Fredrikstad sentrum med et rikt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. For den som liker å være ute, byr nærområdet på fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Dette er et hjem som kombinerer moderne komfort med en fredelig beliggenhet i et etablert og populært område. Her får du en bolig som passer perfekt for familier som ønsker en god kombinasjon av sentral nærhet og en trygg, rolig atmosfære.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Eldre rekkehusbolig, endeseksjon, oppført i trekonstruksjon over 2 etasjer samt loft og kjeller. Saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Innredet kjellerestasje med grunnmur i betongkonstruksjon/støp. Innvendige overflater, utstyr og innredninger fra oppussing i 2025, samt utvendige vedlikeholdsoppdateringer og oppussing etter byggeår. Noe/normal elde og bruksslitasje utvendig. Normalt behov for utskiftning og oppussing/vedlikeholdsoppdatering utvendig.

Vaskerom i kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Malt mur på vegger. Taket er malt. Det er ikke etablert membran i våtsoner på vegger. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har vegghengt stål utslagskum. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er ikke avdekket indikasjon på forhøyet fukt ved fuktsøk (overflatesøk) med Protimeter SM. Rommet har betongvegger under terreng, mindre fuktutslag er påregnelig ved eldre drenering.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm ved nedsenket dusjnisje og 45mm til sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Servantinnredning med hel plate/servant. Dusjvegger og nedsenket dusjnisje med dusjing direkte på gulv/vegg og vegghengt wc. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nytt, bygget opp fra bunnen, og har ikke vært i bruk.

Kjøkken

Tidsmessig innredning med slette malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stål

vaskekom. Integrerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, fliser og noe malt betonggulv.

Vegger: Malt slett overflate.

Himling: Malte plater og noe malt trepanel/plater.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er besikket i rørskap. Ikke komplett utførelse som rør i rør.
- Det er avløpsrør av plast samt noe eldre soillrør.
- Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler og ventiler i vinduer.
- Mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Oppgradert el-skap, Overspenningsvern og kurser med automater.
- Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

Tomteforhold

- Det er ukjent byggegrunn. Antar faste/stedlige masser.
- Dreneringen er fra 1955.
- Bygningen har betonggrunnmur.
- Flat tomt. Ikke etablert spesifikt fall ut fra undermuren.
- Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og er fra byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
- Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt byggeår. Avløp fra boenhetene er sannsynligvis anordnet på felles hovedstamme.
- Deler av tomten er fellesareal.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er stedvis noe begrenset lufting opp bak kledningen. På gavelvegg er panel stedvis utsatt og noe værslitt i skjøter.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I gang 1 etg er det målt avvik på 15mm gjennom hele rommet.

I stueg 1 etg er det målt avvik på 14mm innenfor 2m og på 2mm gjennom hele

rommet.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ved mye regn blir det fuktmerker nede langs/og på gulvet.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper på begge trapper. Bratt trapp til kjeller.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

- Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er ikke etablert membran i våtsoner på vegger

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Eldre sinkbeslag på balkong i 2 etg

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

På trapp til veranda er det kun rekkverk på en side.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke avdekket indikasjon på forhøyet fukt ved fuktsøk (overflatesøk) med Protimeter SM. Rommet har betongvegger under terreng, mindre fuktutslag er påregnelig ved eldre drenering.

Alder: 2025. Kilde: eier.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

Totaloppusset innvendig. Nytt kjøkken og bad.

2003:

Etterisolert og skiftet kledning på yttervegger.

2002:

Omlagt takteking.

Parkering

Parkering på felles gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

73494885

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue.

Varmekabler i gulv på vaskerom og bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 16 564

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Branntilsyn 1/2 gebyr: kr 234,00

Renovasjon - 360 l: kr 1767,00

Grunnleie bolig: kr 559,00

Eskatt bolig: kr 2957,00

Vann - bolig 180 M3: kr 3478,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1471,00

Avløp - bolig 180 M3: kr 6661,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2394,00

Totalt: kr 19.521,-

Eiendomsskatt

Kr 2 957

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 698 120

Formuesverdi primær år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 2 792 478

Formuesverdi sekundær år

2025

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

135/554

Felleskostnader inkluderer

Utvendig forsikring og sparing til vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Andel fellesformue

Kr 36 664

Andel fellesformue dato

17.09.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Stræbsomheten 25

Organisasjonsnummer

988 064 203

Om sameiet

Eierseksjons sameiet består av 4 seksjoner. Eier opplyser at eierseksjons sameiet kun er enkelt organisert. Det foreligger ikke husordensregler, årsregnskap eller annet iht. eierseksjonsloven, og eiendomsmegler kan således ikke fremlegge dette. Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 210, bruksnummer 21, seksjonsnummer 1, festenummer 570 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.

Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/210/21/1/570:

19.01.1955 - Dokumentnr: 300214 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 75 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 128

TOMTEN KAN IKKE OVERDRAS DELVIS ELLER SOM UBEBYGGET I SIN
HELHET UTEN KOMMUNENS SAMTYKKE

BYGNINGENE PÅ TOMTEN MÅ GODKJENNES AV FORMANNSKAPET

FESTETID: 75 ÅR FRA 01 10 1954

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:21 Fnr:570 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

TOMTEN UTVIDET OG ÅRLIG AVGIFT FORHØYET TIL NOK 146

23.12.2003 - Dokumentnr: 18089 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2003 - Dokumentnr: 18089 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 135/554
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen fra kommunen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i relativt bra samsvar med dagens bruk. Det er gjort noen endringer som omfatter:

2. etasje: baderom er utvidet ut i rom som i tegninger er betegnet som gang. Det er opprinnelig tegnet tre soverom i 2 etasje, mens to av soverommene i dag er slått i sammen til ett stort.

Kjeller: Rom i kjeller er i tegninger fra kommunen betegnet som gang, matbod, vaskerom og brensel (Rom som ikke er godkjent for varig opphold). Det er i dag flyttet/fjernet noen vegger samt satt inn et vindu i rommet som er betegnet som brensels rom.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035. Vedtatt

15.06.20223.

Formål:

1001 - Bebyggelse og anlegg.

Hensynssoner:

310 - Ras- og skredfare.

Kvikkleireskred

I kartlagte aktsomhetsområder (jf. hensynssone H 310 i plankartet) stilles det krav om at det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved nye tiltak må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. «Nye tiltak» vil si både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak. Se også hensynssone for skredfare H310.

Skredfare H310

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Unntaket fra plankrav gjelder ikke for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssonene skredfare H310 og flomfare H320.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: Ingen. Konsekvens ved skred: Ingen.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med middels til lav aktsomhet.

Se vedlagt områdeanalyse i salgsoppgaven for mer informasjon.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 850 (Omkostninger totalt)
99 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
102 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 599 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 602 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 950 Fotograf

5 750 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke

9 700 Oppgjørshonorar inkl garanti/inneståelse

1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 500 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 103 000

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

Ansvarlig megler

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

Ansvarlig megler bistås av

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

18.09.2025



Velkommen til Stræbsomhet 25A!



Fra stuen har du adgang til terrasse og hageareal



Egen hageflekk med bruksrett utenfor stuen



Koselig stue med plass til både sofa- og spisegruppe



Digitalt møblert billede





Oppgraderte overflater fra 2025



I Stuen varmer en vedovn



Moderne kjøkken fra 2025



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer



Digitalt møblert billede





Stort hovedsoverom som opprinnelig ble tegnet som to soverom



Soverom 1



Soverom 1



Digitalt møblert bilde



Delikat bad med fliser, dusjnisje og vegghengt toalett.

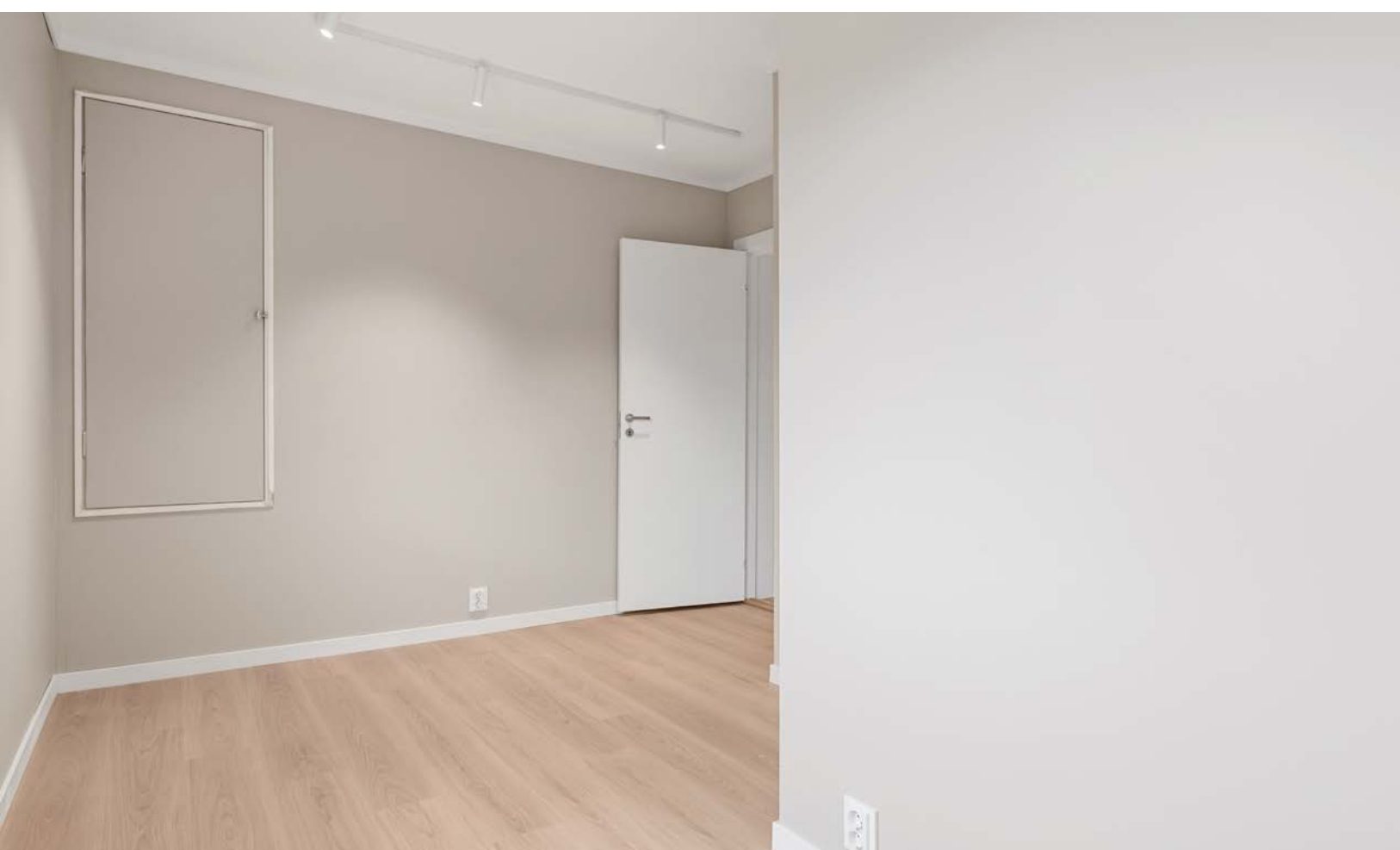


Badet har opplegg til vaskemaskin



Badet ble pusset opp i 2025







De fleste overflater i kjelleren er også nylig pusset opp





Praktisk vaskerom med utslagsvask og varmekabler i gulv



Kort vei til skole og barnehager



Eiendommen ligger i et populært og barnevennlig boligområde

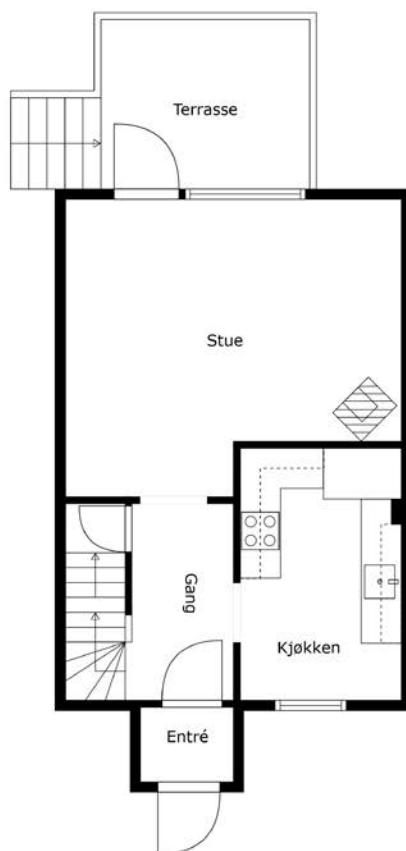


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

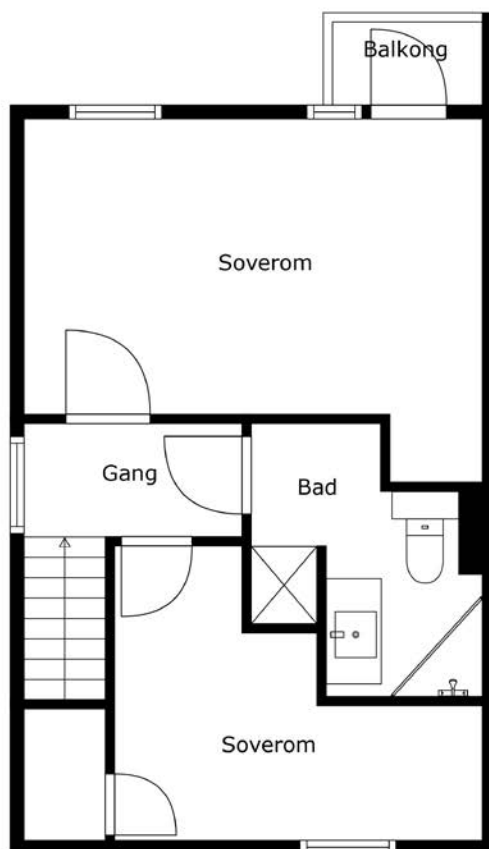


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

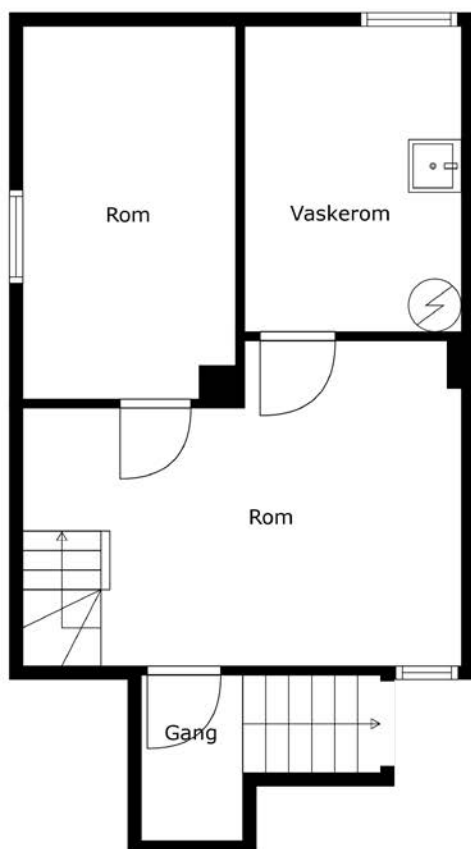


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Stræbsomhet 25 A, 1613 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 210, bnr. 21, snr. 1, fnr. 570

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 18.09.2025

Oppdragsnr.: 19389-1236

Referansenummer: OI1034

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

A1 FREDRIKSTAD EIENDOMSTAKSERING AS

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre rekkehusbolig, endeseksjon, oppført i trekonstruksjon over 2 etasjer samt loft og kjeller. Saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Innredet kjelleretasje med grunnmur i betongkonstruksjon/støp.

Innvendige overflater, utstyr og innredninger fra oppussing i 2025, samt utvendige vedlikeholdsoppdateringer og oppussing etter byggeår. Noe/normal elde og bruksslitasje utvendig. Normalt behov for utskiftning og oppussing/vedlikeholdsoppdatering utvendig.

Rekkehus - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak(takkonstruksjon, taktekkning og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987-2015-2025. Fastfelt med 3 lags isolerglass fra 2012 samt noen vinduer med 2 enkle glass, antar fra byggeår.

Bygningen har malt eldre hovedytterdør, nyere malt tett ytterdør i kjellerhals. Malt balkongdør i tre med 3 lags isolerglass fra 2013 i stuen. Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2015 i soverom.

Veranda og balkong i trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk. Åpen betongtrapp, rekkverk i malt stålkonstruksjon ved adkomst. Enkel åpen tretrapp til veranda

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og noe malt betonggulv. Veggene har malt slett overflate. Innvendige tak har malte plater og noe malt trepanel/plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpte gulv mot grunn.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger utenfor rød sone for radonforekomst.

Boligen har mursteinspipe. Se feierrapport.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Boligen har lakkert tretrapp med malt rekkverk mellom etasjene, samt malt tett og noe bratt tretrapp med malt rekkverk til kjeller. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm ved nedsenket dusjnise og 45mm til sluket.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Servantinnredning med hel plate/servant. Dusjvegger og nedsenket dusjnise med dusjing direkte på gulv/vegg og veggghengt wc.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nytt, bygget opp fra bunnen, og har ikke vært i bruk.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Malt mur på vegger. Taket er malt. Det er ikke etablert membran i våtsoner på vegger

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har veggghengt stål utslagskum.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er ikke avdekket indikasjon på forhøyet fukt ved fuktsøk (overflatesøk) med Protimeter SM. Rommet har betongvegger under terreng, mindre fuktutslag er påregnelig ved eldre drenering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidsmessig innredning med slette malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stål vaskekum. Integrerte hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er besiktiget i rørskap. Ikke komplett utførelse som rør i rør.

Det er avløpsrør av plast samt noe eldre soilrør.

Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler og ventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppgradert el-skap, Overspenningsvern og kurser med automater.

Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Antar faste/stedlige masser.

Dreneringen er fra 1955.

Bygningen har betonggrunnmur.

Flat tomt. Ikke etablert spesifikt fall ut fra undermuren.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og er fra byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt byggeår. Avløp fra boenheten er sannsynligvis anborret på felles hovedstamme.

Deler av tomten er fellesareal.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

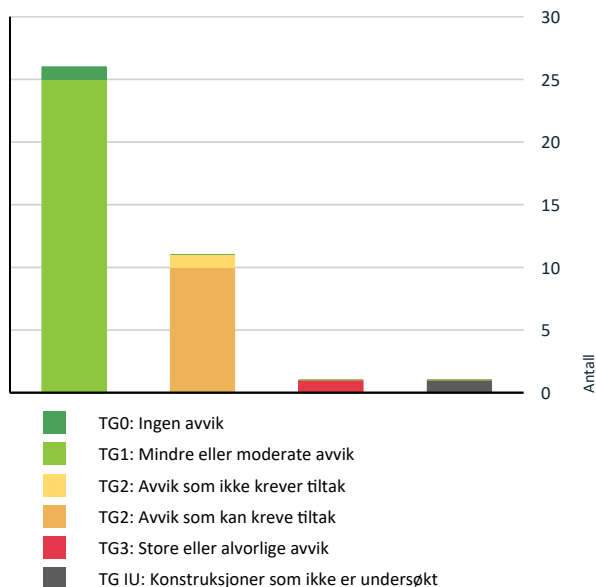
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales

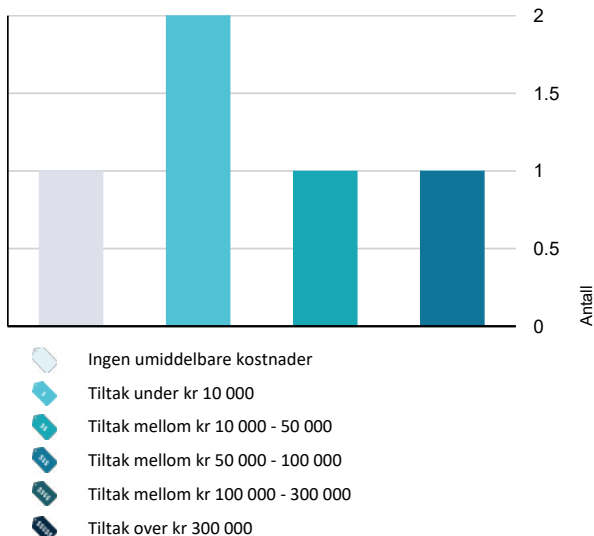
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Stræbsomhet 25A i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Roger Johansen på vegne av eier. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra tilsendte opplysninger/dokumenter fra eier og megler, arealer fra oppmåling, opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og
himling [Gå til side](#)



TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1955

Kommentar

Antatt byggeår, eiers representant.

Anvendelse

Bolig tatt i bruk

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt løpende vedlikehold er godt oppfulgt Innvendige overflater og innredninger er fornyet/modernisert i 2025

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Omlagt takteking
2003	Modernisering	Etterisolert og skiftet kledning på yttervegger
2025	Modernisering	Totaloppusset innvendig. Nytt kjøkken og bad.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vedlikehold av takteking besørges av sameiet via fellesutgifter. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak(takkonstruksjon, takteking og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2002

Kilde: Eier



TG 1 Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Årstall: 2002

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe begrenset lufting opp bak kledningen. På gavelvegg er panel stedvis utsatt og noe værslitt i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ubehandlete og utsatte skjøter i panel er råteutsatt. Vedlikeholdsbehov og jevnlig kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport



TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1987-2015-2025. Fastfelt med 3 lags isolerglass fra 2012 samt noen vinduer med 2 enkle glass, antar fra byggeår.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TO 1 Dører

Bygningen har malt eldre hovedytterdør, nyere malt tett ytterdør i kjellerhals. Malt balkongdør i tre med 3 lags isolerglass fra 2013 i stuen. Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2015 i soverom.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og balkong i trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre sinkbeslag på balkong i 2 etg

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Åpent areal under balkongen, mindre konsekvens ved utett beslag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veranda 1 etg

TO 3 Utvendige trapper

Åpen betongtrapp, rekkverk i malt stålkonstruksjon ved adkomst. Enkel åpen tretrapp til veranda

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

På trapp til veranda er det kun rekkverk på en side.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utbedring av rekkverk er brukerstyrt. Kan være fallfare ved manglende/for lavt rekkverk og for store åpninger

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og noe malt betonggulv. Veggene har malt slett overflate. Innvendige tak har malte plater og noe malt trepanel/plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpte gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I gang 1 etg er det målt avvik på 15mm gjennom hele rommet.
I stueg 1 etg er det målt avvik på 14mm innenfor 2m og på 2mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger utenfor rød sone for radonforekomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Forhøyet radonforekomst kan føre til helseskader.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Se feierrapport.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ved mye regn blir det fuktmerker nede langs/og på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Holdes under oppsyn. Sameiet har omlegging av drenering på agendaen iflg eier. Se også punkt vedr drenering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med malt rekkverk mellom etasjene, samt malt tett og noe bratt tretrapp med malt rekkverk til kjeller.

Vurdering av avvik:

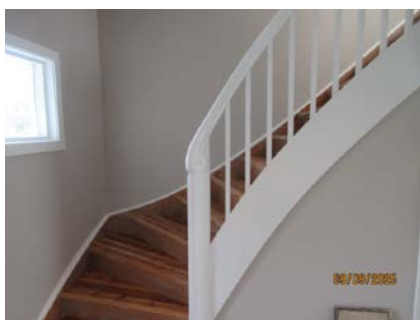
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Mangler håndløper på begge trapper. Bratt trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Fallfare.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura/bilder.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm ved nedsenket dusjnisse og 45mm til sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med hel plate/servant. Dusjvegger og nedsenket dusjnisse med dusjing direkte på gulv/vegg og vegghengt wc.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nytt, bygget opp fra bunnen, og har ikke vært i bruk.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2025

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt mur på vegger. Taket er malt. Det er ikke etablert membran i våtsoner på vegger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert membran i våtsoner på vegger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktinntrengning i vegg i våtsone (utslagskum). Mindre sannsynlighet og konsekvens ved normalt bruk av rommet.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34mm.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2025



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vegghengt stål utslagskum.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er ikke avdekket indikasjon på forhøyet fukt ved fuktsøk (overflatesøk) med Protimeter SM. Rommet har betongvegger under terreng, mindre fuktutslag er påregnelig ved eldre drenering.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tidsmessig innredning med slette malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stål vaskekum. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er besiktiget i rørskap. Ikke komplett utførelse som før i rør.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast samt noe eldre soilrør.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Veggventiler og ventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



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.

Oppgradert el-skap, overspenningsvern og kurser med automater.

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)?
Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner.

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.

Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røkvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røkvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Antar faste/stedlige masser.

🔧 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1955.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Omlegging av drenering må påregnes i nær fremtid. Sameiet har omlegging av drenering på agendaen iflg eier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

🔧 TG 1 Grunnmur og fundamenter

🔧 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur.

! TG 2 Terrengforhold

Flat tomt. Ikke etablert spesifikt fall ut fra undermuren.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kontrollere vannansamling ved styrtregn. Vurdere tiltak ut i fra dette.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og er fra byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt byggeår. Avløp fra boenhetene er sannsynligvis anborret på felles hovedstamme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Andre tomteforhold

Deler av tomten er fellesareal.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

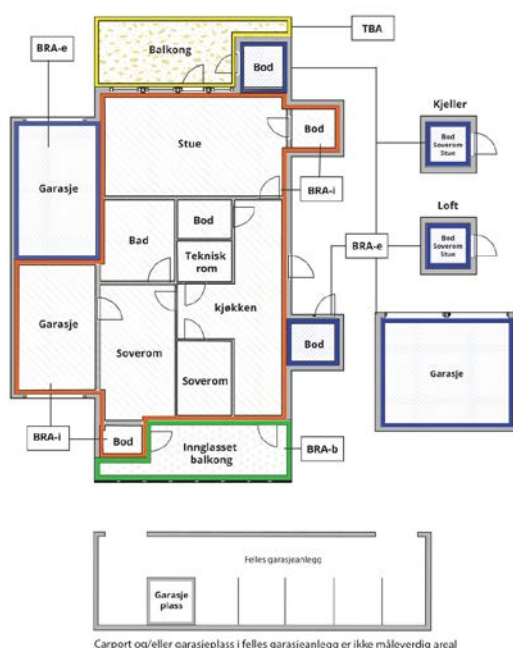
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	42			42	9
Etasje 2	41			41	1
Kjeller	39			39	
Loft	20			20	
SUM	142				10
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue		
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Gang/hall, hobbyrom, vaskerom		
Loft	Bod/loft		

Kommentar

Åpent areal (TBA) er verandaer i 1 og 2 etg. Areal er avrundet.
Loftet er uinnredet loftsrom med bratt nedfellbar loftstrapp som adkomst, men har målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Totaloppusset inne i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	113	29

Kommentar

Rekkehus Gang/hall og vaskerom i kjeller er angitt som P-rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Terje Frost	Takstingeniør
	Roger Johansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	21	570	1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stræbsomhet 25 A

Hjemmelshaver

Johansen Marit Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et veletablert og populært boligområde, bestående av frittliggende lav boligbebyggelse. Rolig og barnevennlig beliggenhet i nærheten av Trosvik skole. Kort avstand til skoler, barnehage, videregående skoler, bussholdeplass og div forretninger. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Uregulert område. Eiendommen er oppført på: Kommuneplan 2023-2035. Plan id: 913.

Om tomt

Felles tomt. Tomten er flat, gruset innkjørsel og gårdsplass.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
924 300	2025	Opplysninger fra Komtek

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2003	Annet

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Avtalenr**Type****Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Bygningsforsikring er felles for sameiet, betales via fellesutgifter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2025	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Ja
Eier	09.09.2025	Rekvirent foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2025	Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Megler	17.09.2025	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OI1034>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250121	
Selger 1 navn	
Roger Johansen	
Gateadresse	
Strøbsomhet 25A	
Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1613
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Marit Elisabeth Johansen	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1111250121

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250121

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Johansen	b7212f7381b528b1e75c42 6690635500ab35e5d7	17.09.2025 19:09:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250121

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

Sameiet Stræbsomheten 25
Stræbsomhet 25
1613 Fredrikstad

Vår referanse
1111250121

Vår saksbehandler
Marius Martin Myren

Telefon
476 45 774

Vår dato
16.09.2025

Megleropplysninger på Stræbsomhet 25A - gnr. 210, bnr. 21, fnr. 570, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende

Navn
Mant Elisabeth Johansen

Fødselsdato
22.11.1948

Under henvisning til eiendomsmeulingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styrefleder	Navn	Tlf.	E-post
	Rino Lunde	91733837	rino.lunde@andmark.no
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer	Gnr.	Bnr.	Snr
Sameiets org.nr:			Tomten er ☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester			Festekontrakten utløper.
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.		
	Gjensidige 73494885		
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
	i samme		
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	—
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Felles på gårdsplassen		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold <i>ingen regler.</i>					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjennelse <i>ingen regler.</i>					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo.	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag.	Bet. f.o.m.:
1	<i>—</i>				
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Seksjonens andel formue?	
		Kr <i>146 656,-</i>		Kr <i>1/4</i>	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr <i>1000,-</i>	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, restanse kr		<i>—</i>			
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer.			
<i>25</i>		<i>Til utvendig forsikring + sparing til vedlikehold.</i>			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
		☐ Ja ☒ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr <i>—</i>	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato <i>—</i>
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		<i>—</i>		Seksjonens renteutgifter kr:	
		<i>—</i>			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
Tas det et gebyr for opplysningene?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse:		kr	
		<i>—</i>			

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her

For Sameiet Strøbsomheten 25

17.09.2025

Sted, dato

Rino Lunde

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post marius.martin.myren@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no

VEDTEKTER

For

SAMEIET STRÆBSOMHET 25

GNR.210, BNR.21, FNR.570 i FREDRIKSTAD KOMMUNE

Sameiets navn er SAMEIET STRÆBSOMHET 25.

Sameiet består av 4 boligseksjoner. Eiendommen er seksjonert ved tinglyst seksjonsbegjæring datert 23. desember 2003.

Alle seksjonseiere er automatisk medlem av sameiet. Hver seksjonseier har eksklusiv disposisjonsrett over hageareal etter godkjent seksjonsbegjæring.

~~På sameiets areal er oppført en garasje som eies av seksjon no 2.~~
~~Garasjen står på tomten vederlagsfritt.~~

§ 1. Sameiets organer

Sameiermøte er sameiets øverste organ. I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet og vedlikeholde fellesarealer. Sameiet skal administrere ytre vedlikehold av huset, vedlikehold og fornyelse av fellesanlegg slik at normal standard opprettholdes. Kostnadene skal bæres av sameiet.

Sameiet består av 4 medlemmer, hvorav en for hver seksjon. Det er en leder for styret. Denne sitter for 1 år av gangen. Nytt valg av styreleder skjer på årsmøtet.

§ 2. Fellesutgifter

Sameiets fellesutgifter fordeles likt med ¼-del på hver seksjonseier. Beløpets størrelse fastsettes på sameiermøtet. Beløpet innbetales til sameiets bankkonto. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet vedtar slik avsetning.

§ 3. Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk – ¼-del.

§ 4. Utvendig vedlikehold

Utvendig vedlikehold av eiendommen, herunder pussing, maling, reparasjoner på tak, takrenner etc., samt snørydding, strøing, feiing besørges av sameierene i fellesskap etter avtale og utgiftene fordeles forholdsmessig i samsvar med brøken. Veranda tilhørende seksjon vedlikeholdes av seksjonseier. Ytre fasade og husmaling skal være lik for hver seksjonseier.

§ 5. Fellesarealer

Eiendommen krever felles/lik rett til bruk av fellesareal. Hver av sameierene har enerett til bruk av sin naturlige adskilte del av øvrig tomteareal. (Se situasjonsplan). Vilkår for slik eksklusiv bruk av sameierene plikter vedlikehold av sin del.

Fellesarealer og parkeringsplasser må ikke nyttes slik at andre rettmessige brukere – og fellesskapet – unødig eller urimelig hindres i bruk av arealene som er avtalt. Styret i sameiet kan regulere bruken av fellesareal og parkeringsplasser.

§ 6. Rådighet over seksjonen

Den enkelte sameier rår som en eier over egen seksjon. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.

Indre vedlikehold, herunder eventuell utskiftning av vinduer, ytterdør og trapper, påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan sameierene sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 7. Lovens anvendelse

For forhold som ikke er nevnt i sameiets vedtekter kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-210/21/570/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	05.01.2004	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MARIT ELISABETH JOHANSEN		F - Fester	B - Bosatt	V/ROGER JOHANSEN	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	05.01.2004			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193806082	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 193806082: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	118.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	118.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	118.0	0	0	

Etasjer

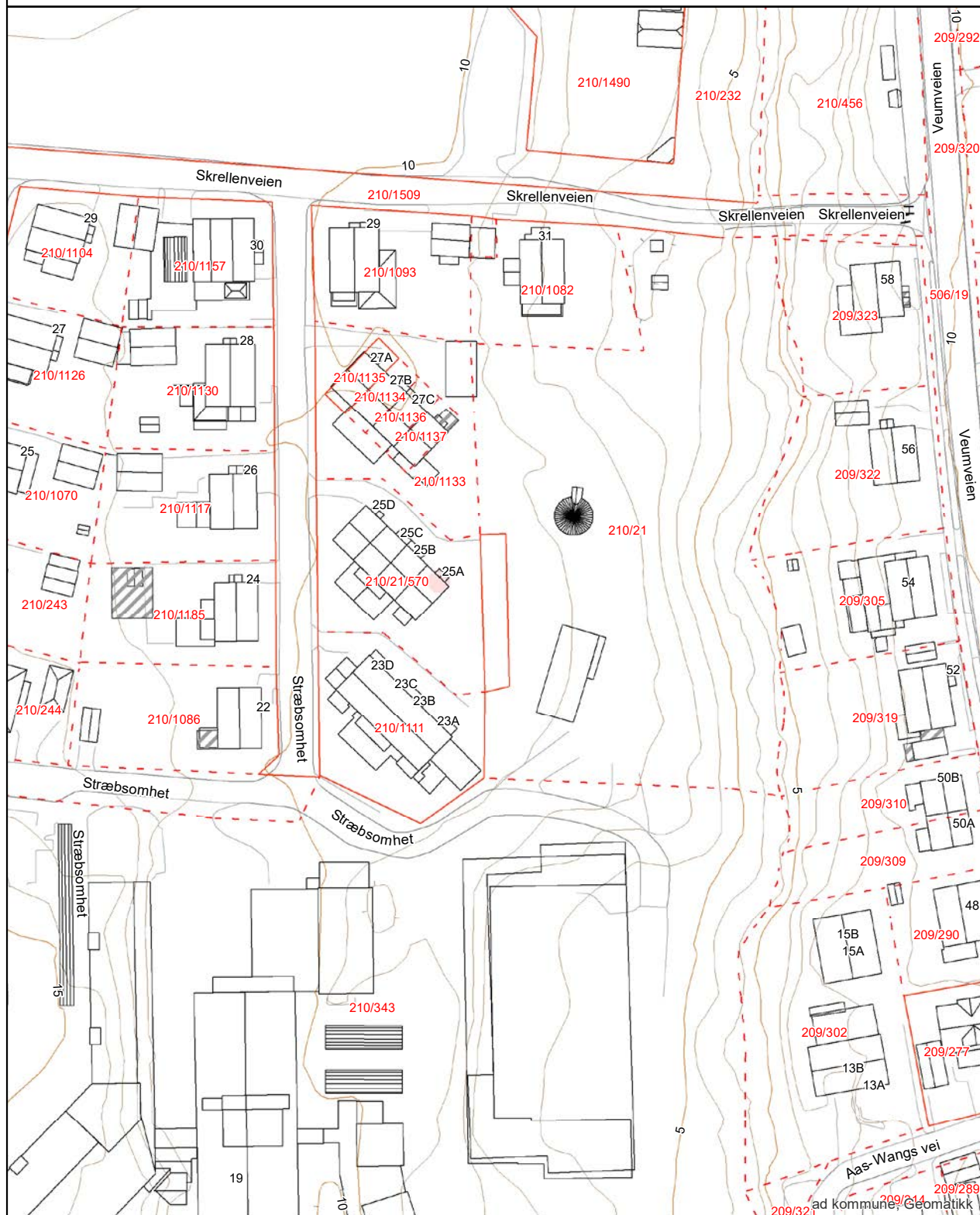
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
--------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

H01	1	42.0	0.0	42.0	0.0
H02	0	38.0	0.0	38.0	0.0
K01	0	38.0	0.0	38.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stræbsomhet	25A		1613 FREDRIKSTAD

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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stræbsomhet 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/21/570/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-28



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 matrikkeloven §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.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566881.06931	609973.900637	Ikke spesifisert	18.57	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
2	6566893.06841	609959.741495	Ikke spesifisert	12.79	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
3	6566893.28944	609946.956412	Ikke spesifisert	29.96	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6566923.23077	609946.572432	Ikke spesifisert	13.1	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6566923.11724	609959.658915	Ikke spesifisert	17.74	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
6	6566911.18398	609972.768428	Ikke spesifisert	5.86	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
7	6566912.27514	609978.520641	Ikke spesifisert	30.7	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
8	6566881.60953	609979.441649	Ikke spesifisert	5.57	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stræbsomhet 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/21/570/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-28



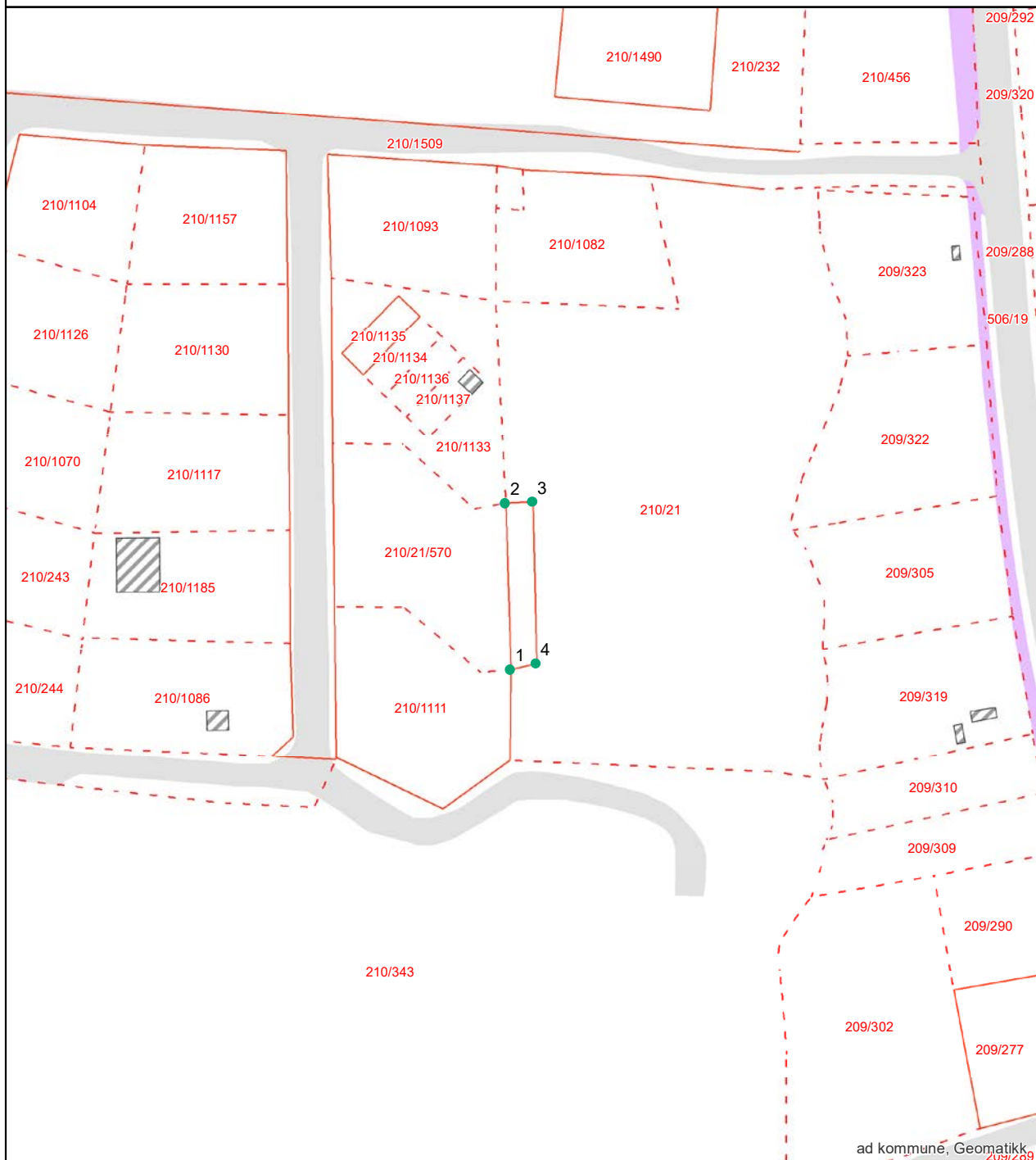
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



ad kommune, Geomatikk
2025-08-28

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566881.60953	609979.441649	Ikke spesifisert	30.7	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6566912.27514	609978.520641	Ikke spesifisert	5.02	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6566912.46641	609983.531158	Ikke spesifisert	29.76	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6566882.7267	609984.147824	Ikke spesifisert	4.84	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0



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

Eiendomsrapport for 210 / 21 / 570 / 1

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart



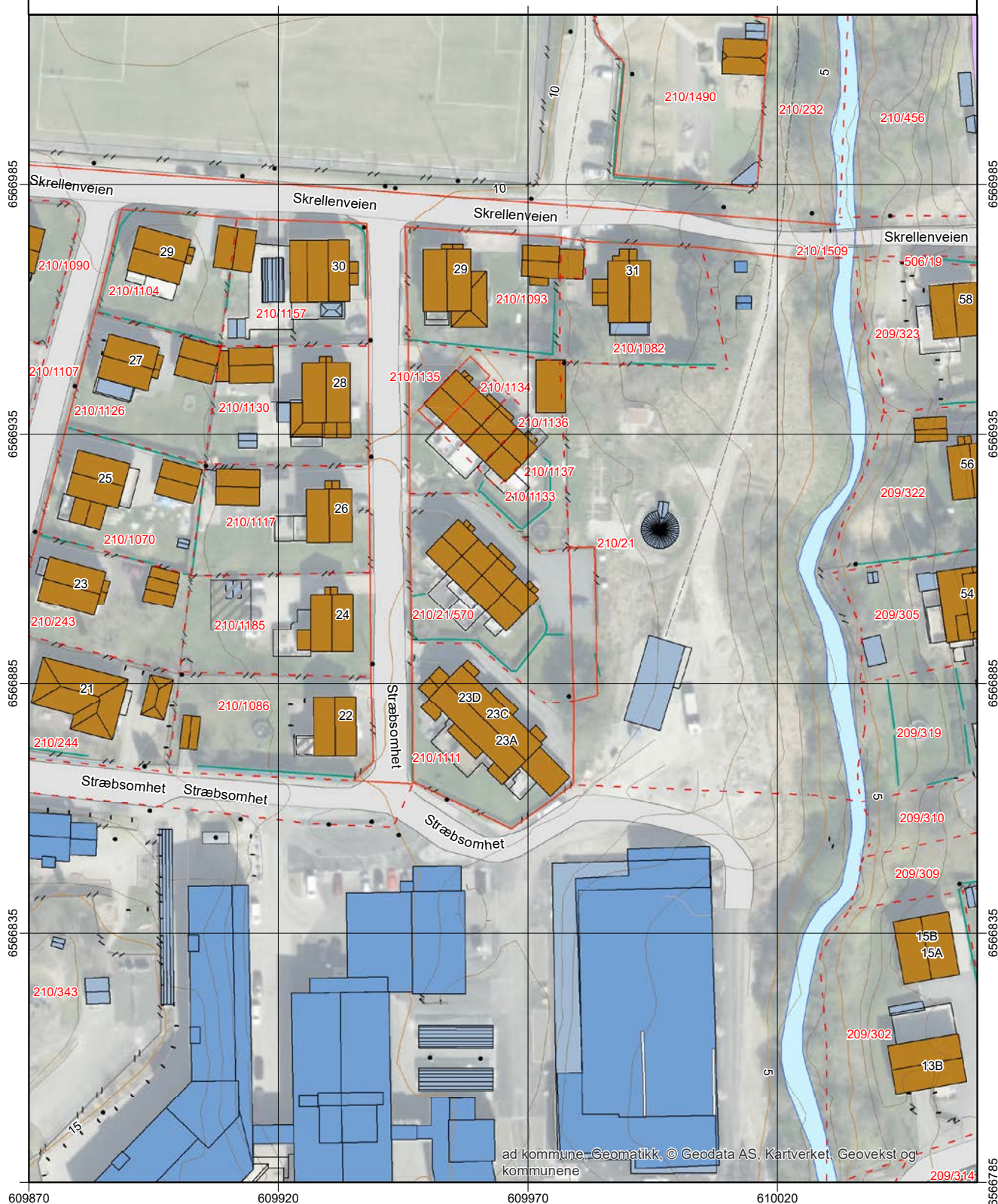
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stræbsomhet 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/21/570/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-28



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



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

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stræbsomhet 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/21/570/1

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-08-28



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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/21/570/1

Eierrepresentant: Johansen Marit Elisabeth

Regningsmottaker: Johansen Marit Elisabeth

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	21	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	570	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	1				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193806082	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		118

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANSEN MARIT ELISABETH	FALCHÅSVEIEN 4	1619 FREDRIKSTAD	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
155 BRANNTILSYN 1/2 GEBYR	1,00 Stk	kr 234,00	01.10.2025	1/1	0	kr 234,00
1103 RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.10.2025	1/4	0	kr 1 767,00
80 GRUNNLEIE BOLIG	559,00 k4	kr 1,00	01.10.2025	1/1	0	kr 559,00
60 ES katt Bolig	924 300,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 2 957,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 3 478,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00

kr 19 521,00



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	210	Bnr.:	21	Fnr.:	570	Snr.:	1
Adresse:		Stræbsomhet 25A					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 29.08.2025.		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 29.08.2025.		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Johansen Marit Elisabeth

Falchåsveien 4

1619 Fredrikstad

Adresse: Strøbsomhet 25 A (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 193806082
Eiendom: 210 / 21 / 570 / 1
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 29.08.2025
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 01.09.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Remi Karlsen
Avtale nr: 11814

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

OBS !

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

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Stræbsomhet 25A, 1613 FREDRIKSTAD.
- Gårdsnummer: 210, Bruksnummer: 21, Festenummer: 570, Seksjonsnummer 1.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 19.januar 1955 og er gjeldende i 75 år.

Spørsmål	Informasjon	Evt. kommentarer
-----------------	--------------------	-------------------------

Nåværende festeavgift	Kr: <u>559.-</u>	
Neste regulering	Når: <u>2029</u>	
Hvordan reguleres festeavgiften?		<u>Forny</u>
Festeavgiften betales?		<u>Forskuddsvis</u>
Utløp av festekontrakten	Dato: <u>1.oktober 2029</u>	
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____.	
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Når)	
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)	

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. august 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 21 **Festenr.:** 570 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Stræbsomhet 25A, 1613 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Eiendomsstatus, ordre 8716452

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	Bnr: 21	Fnr: 570	Snr: 1
Adresse:	Stræbsomhet 25A, 1613 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	1110.5 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 28.08.2025



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressursskilt
	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)

	Brak og vern av sjø og vassdrag (per sjø, II 0) (per sjø, II 0)
	Brak og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	 Småbåthavn
	Naturområde
	 Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	Hensynssone ras- og skredfare
	Hensynssone flomfare
	Hensynssone høyspenningsanlegg
	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

	Hensynssone landbruk
	Hensynssone friluftsliv
	Hensynssone landskap
	Hensynssone naturmiljø
	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

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

e) Gjennomføringssoner

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

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

[illegible]HENSYNSSONER Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer: 000001 für ein einzelnes Bauteil, sonst
Diagrammplan/Querschnitt	001		000-001	
Seitenansicht	002		000-002	
Deckungsansicht	003		000-003	
Grundriss	004		000-004	
WURDE VERWENDET			000-005	
Endansicht	005		000-006	Im 3D-Modell vorhanden - mindestens 1
Querschnitt durch Bauteile	007		000-007	Im 3D-Modell vorhanden (z.B. Drahtmodell)
Technische Zeichnung	008		000-008	
Rechnungsnummer	009		000-009	



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stræbsomhet 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/21/570/1

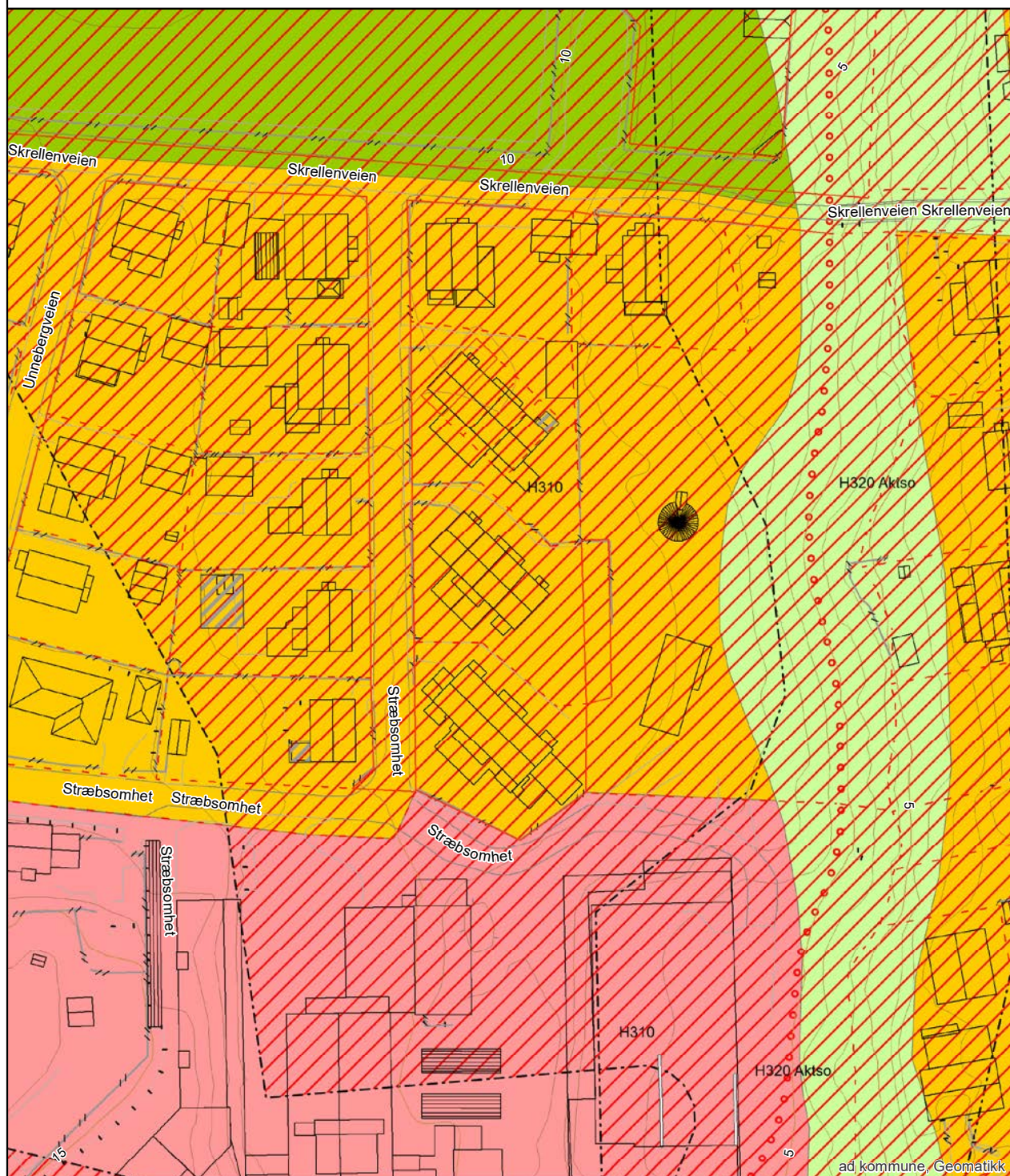
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-28



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.



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stræbsomhet 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/21/570/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-28

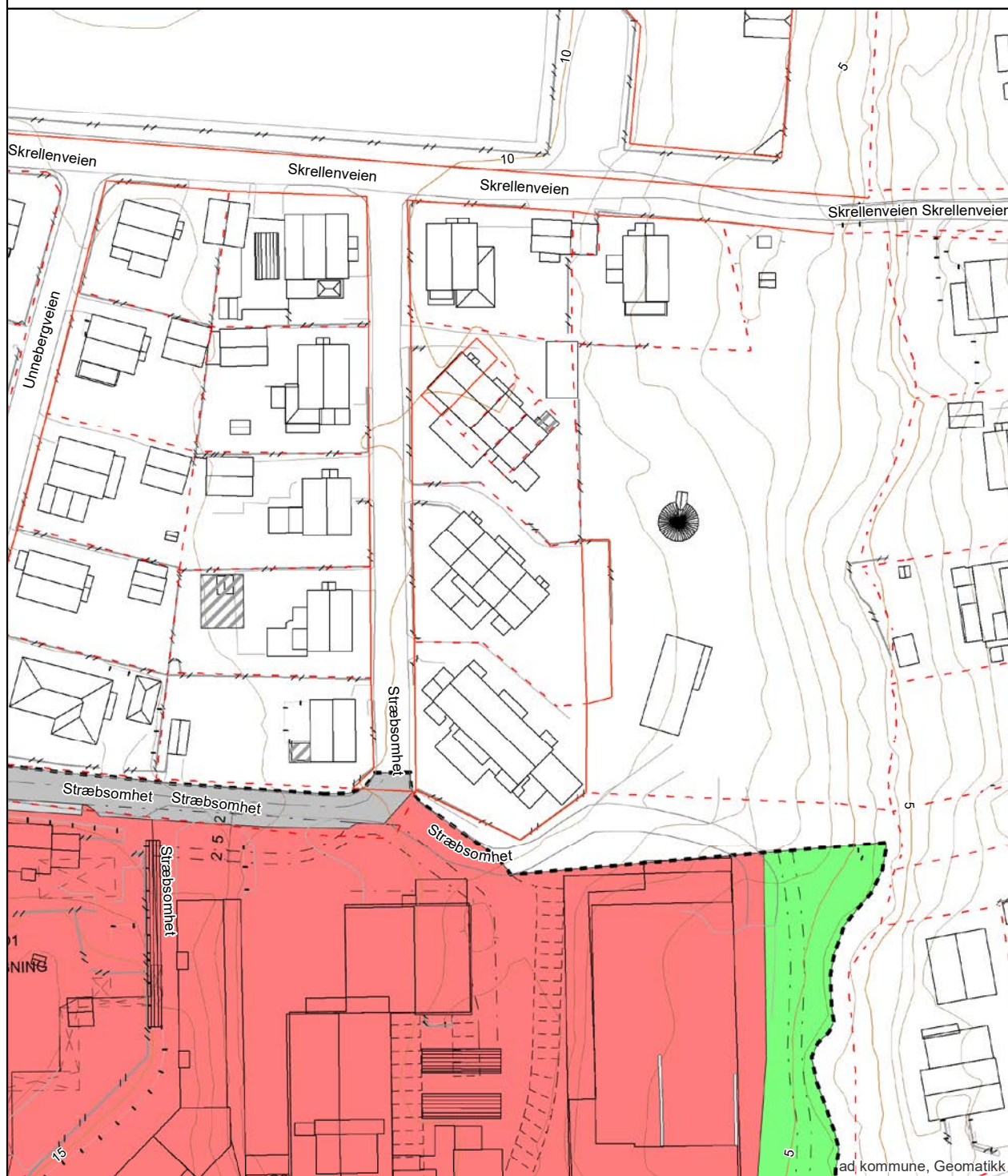


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-210/21/570/1, Stræbsomhet 25A, 1613 FREDRIKSTAD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	18.08.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	18.08.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.72 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.3 km
Flomfaresoner	18.08.2025	Ikke funnet	0.03 km
Forurensset grunn	18.08.2025	Ikke funnet	0.53 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	18.08.2025	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.19 km
Skredfaresoner	18.08.2025	Ikke funnet	70.5 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	0.2 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.08 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 18.08.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnedområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnedområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

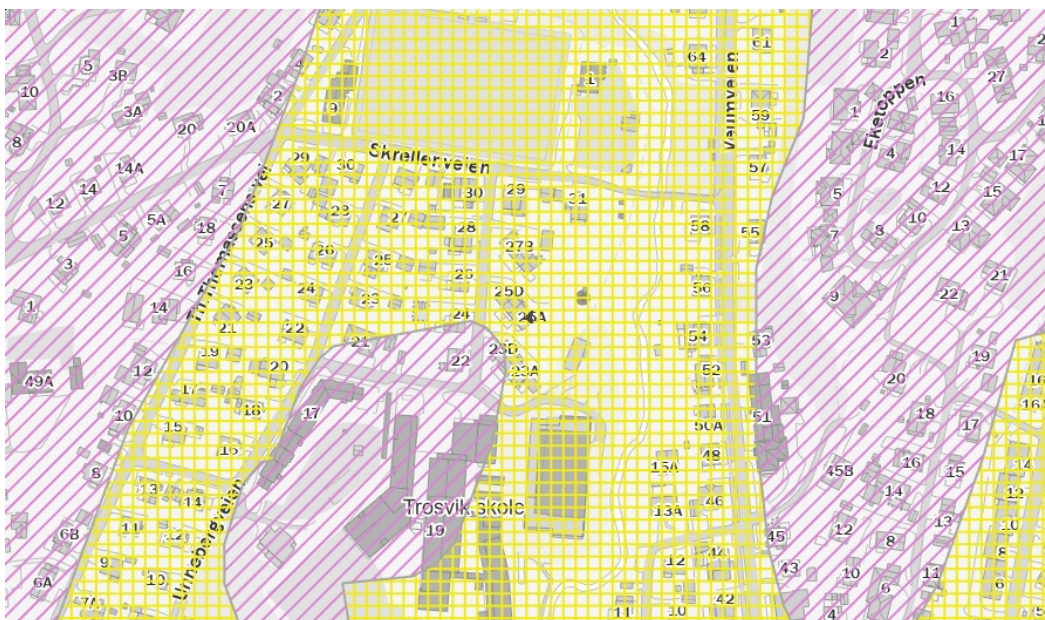
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 18.08.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Stræbsomhet 25A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/21/570/1

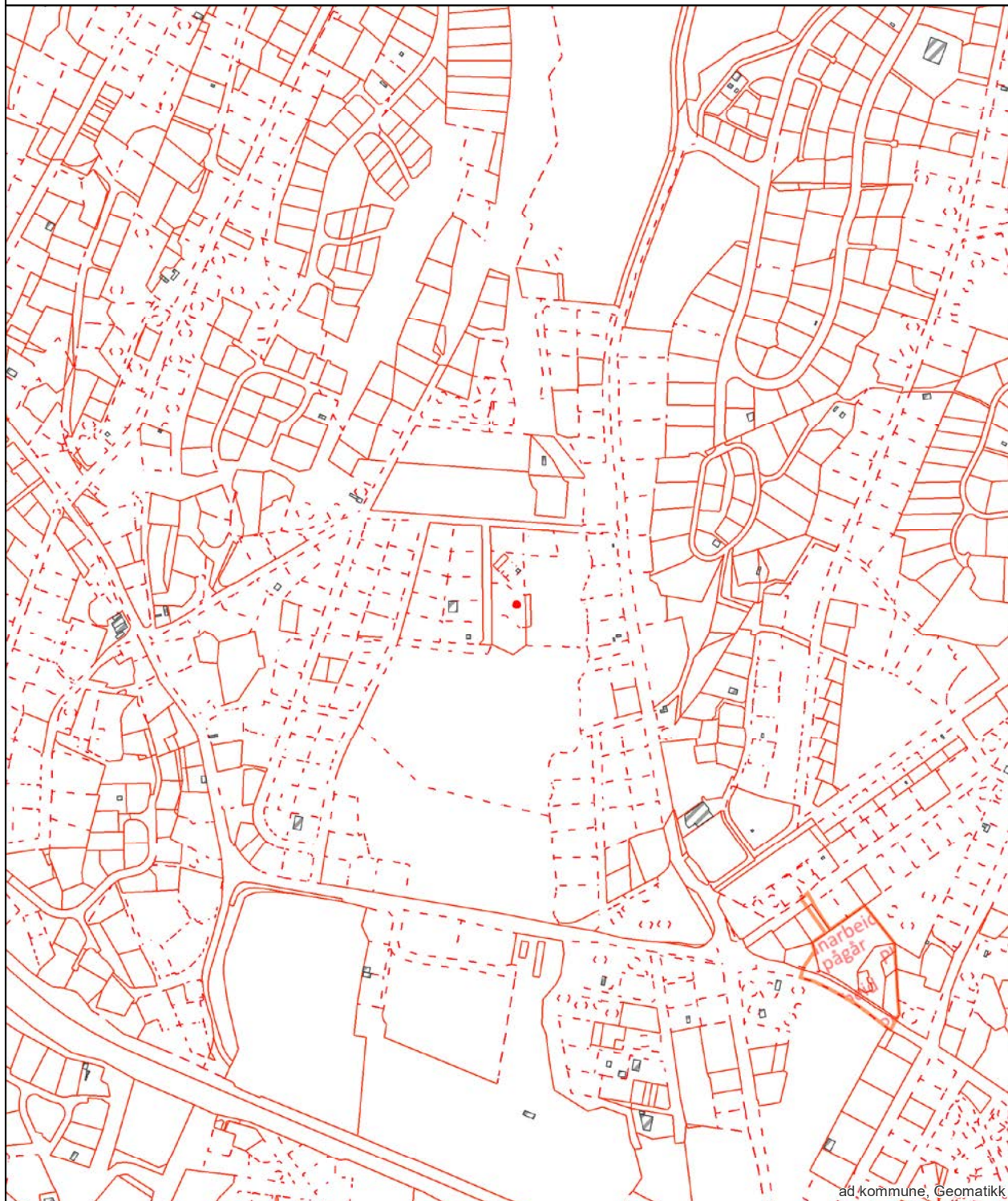
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-28



Planident:
Plannavn:

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

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



ad.kommune, Geomatikk



Returneres etter tinglysning til
Ing. Bjørn Hals AS
Aspelundveien 2
1624 Gressvik

TINGLYST^{TS}
23 DES. 2003

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 18089

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
106	Fredrikstad kommune	210	21	570	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Orn.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
221148 [REDACTED]	Marit Elisabeth Johansen	
110362 [REDACTED]	Anne Grethe Landsverk	
070128 [REDACTED]	Per Roald Johannessen	
231019 [REDACTED]	Martha Sofie Evensen	



Doknr: 18089 Tinglyst: 23.12.2003 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-Nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-Areal ⁶⁾	S.-Nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-Areal ⁶⁾	S.-Nr	For-Mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-Nr	For-Mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	135		13				25				37				49			
2	B	142		14				26				38				50			
3	B	142		15				27				39				51			
4	B	135		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				554				= nevner:				554							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Seksjonseiere skal ha eksklusiv bruksrett til tomteareal utenfor stue som er markert på situasjonskart. Resten av tomten er fellesareal. Seksjon 2 skal ha bruksrett til garasje på tomten. Øvrige seksjonseiere har rett til å parkere på tomten og evt. senere bygge garasjer til respektive seksjoner forutsatt byggetillatelse.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
- ☒ Seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er verdig utbygd
- b) ☒ Seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
- ☐ Det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ Areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke Vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§14)
- g) ☒ Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendommen
- h) ☒ Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
- ☐ Boligseksjonen er en fritidsbolig
- ☐ Alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ Det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato

Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)

Anne Grete Landsverk
 Martha Enniger
 Marit Thau
 Per Johnsen

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted, dato		Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:			
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
210	21	570	
Dato			Stempel og underskrift
18.12.03			 Fredrikstad May Sævi kommune
Noter:			
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være tinglysingspapirer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelsbavere 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyset som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd Kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, inne står styret for at samtykket er innhentet, jf §30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.			

Underskrift for Fredrikstad kommune som
grunneier:  3/12.03

**HJEMMELSERKLÆRING**

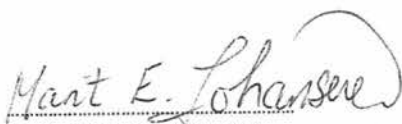
(Oppløsning av sameie)

Undertegnede eiere av Gnr.210 Bnr. 21, Fnr.570 i Fredrikstad overfører
Og fordeler hjemmelen til de enkelte seksjoner til følgende:

Hjemmelshaver	Fødselsnr./personnr.	Seksjonsnr.
Marit Elisabeth Johansen	221148 [redacted]	1
Anne Grethe Landsverk	110362 [redacted]	2
Per Roald Johannessen	070128 [redacted]	3
Martha Sofie Evensen	231019 [redacted]	4

Overdragelsen er ledd i oppdelingen av eiendommen i eierseksjoner. Seksjonene har lik verdi.

Fredrikstad den 22/12 2003


Marit Elisabeth Johansen


Anne Grethe Landsverk

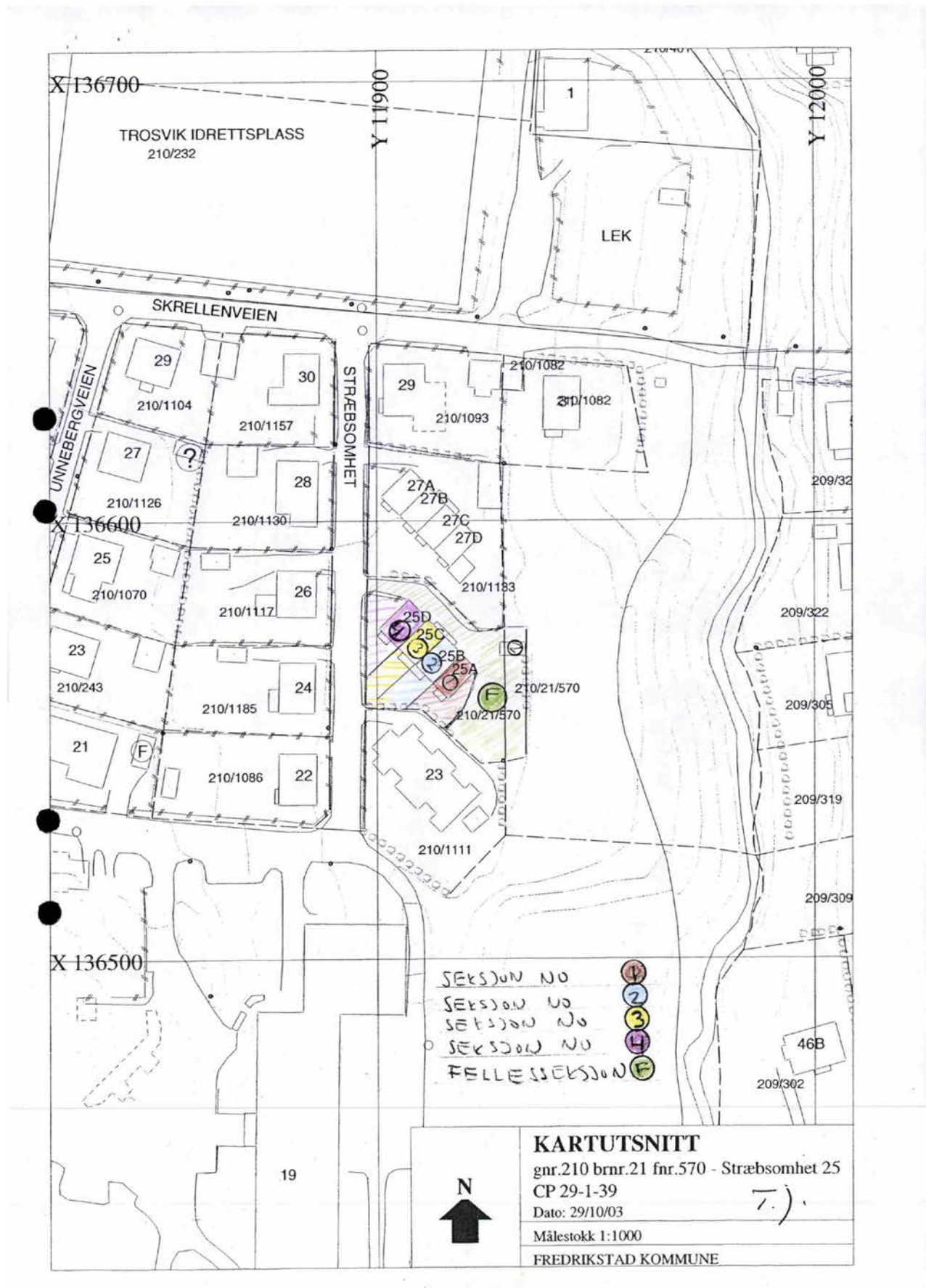

Per Roald Johannessen

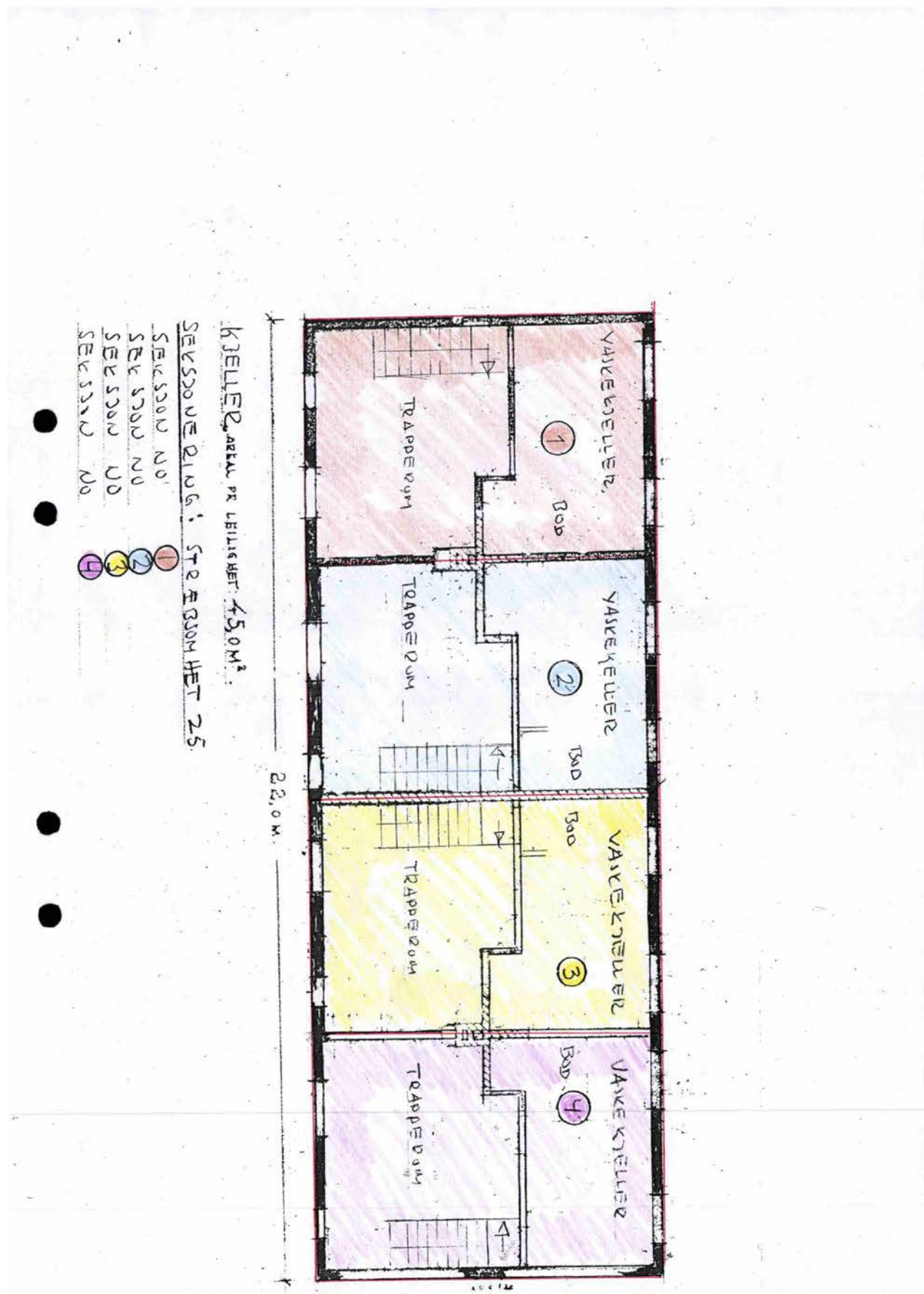

Martha Sofie Evensen

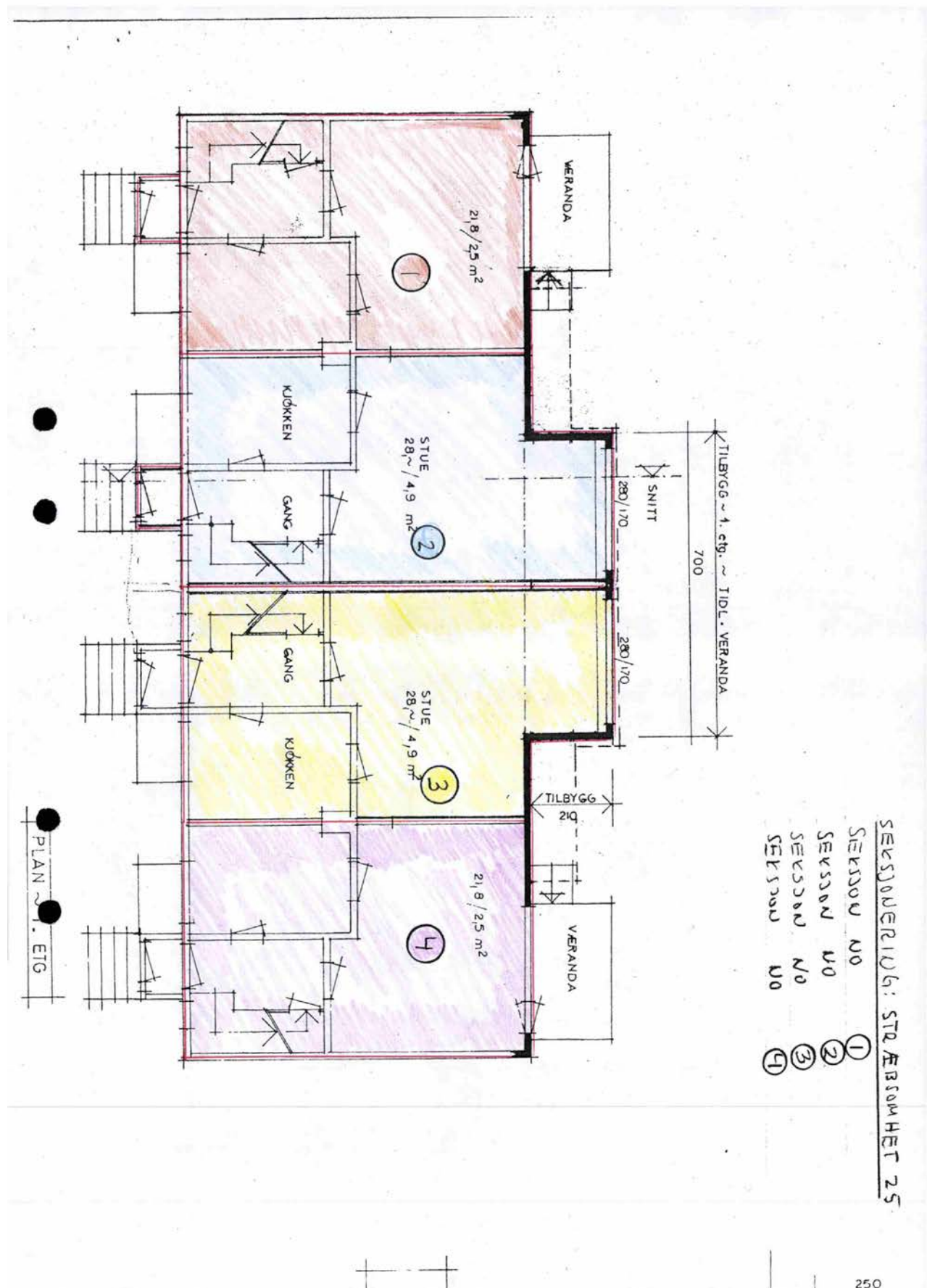
Det bekreftes at overstående hjemmelsklæring er undertegnet i vitners nærvær.


(Vitne)
Bjørnar Brynildsen
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

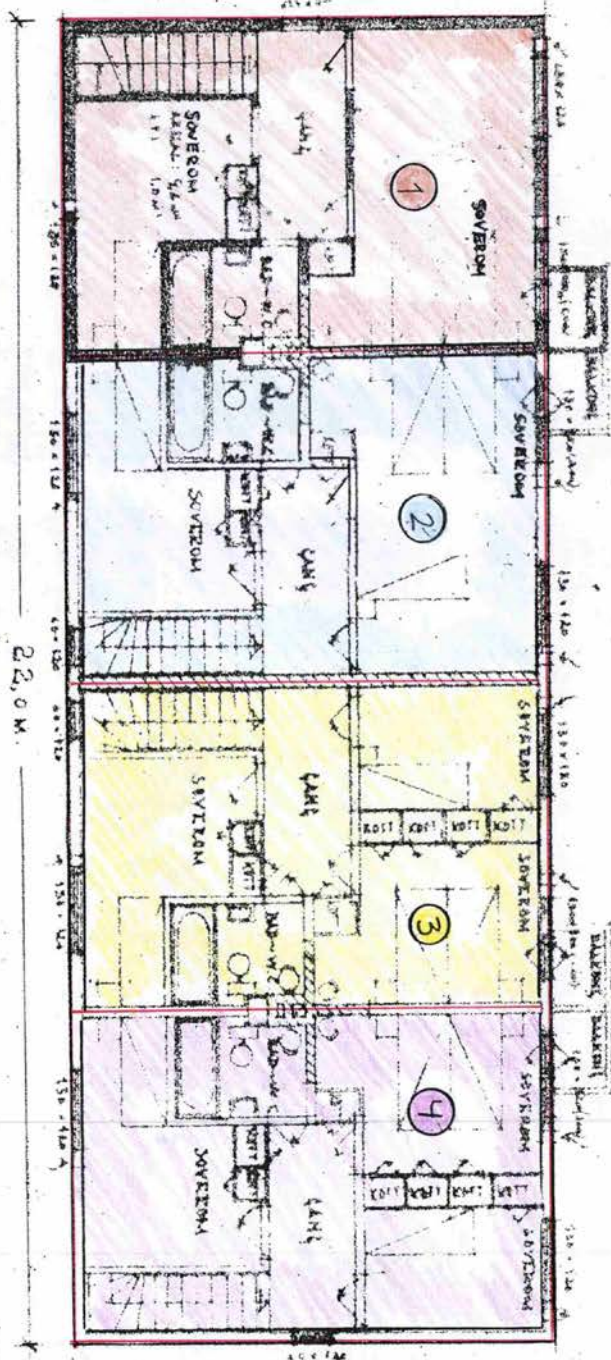
(Vitne)







2. ETASJE, AREAL PR LEILIGHET 45,0 M².
SEKSJONER 21 OG 25
SEKSJON NO 1
SEKSJON NO 2
SEKSJON NO 3
SEKSJON NO 4



14. 7.5. / 4

Dagb. nr. 214/1955
Oslo Byråkratsvesen

Sl. nr. h. 35,-

GRUNNBREV.

Glemmen kommune erkjenner herved av sin eiendom gnr. 10 bnr. 21 Trosvik i Glemmen å ha bortleiet for et tidsrom av 75 - syvtifem - år fra 1ste oktober 1954 nedenfor beskrevne byggetomt til Per Johannessen født 7/1 1928, Finn Pettersen, født 18/1 1928, Sigurd Ombergli født 30/9 1905 og Kai Aass Jacobsen født 8/3 1922 eller etterfølgende eiere av de på tomten oppførendes bygninger. Tomten er kartlagt av Glemmen kommunes oppmålingsvesen 30 november 1954 og har følgende grenser:

Delet tar sin begynnelse i parsellens syd-østre hjørne fra et nedslått rør og går derfra 6.- meter i vestlig retning til et nedslått rør. Derfra 18.25 m. i nordvestlig retning til et nedslått rør, Derfra 13.- meter i vestlig retning til et nedslått rør, derfra 30.- meter i nordlig retning til et nedslått rør, derfra 13.- meter i østlig retning til et nedslått rør, derfra 18.18 meter i sydøstlig retning til et nedslått rør, derfra 6.- meter i østlig retning til et nedslått rør og endelig derfra 30.- meter i sydlig retning tilbake til utgangspunktet. Alle linjer er rette.

Arealet utgjør 1.064⁵ m².

For den således beskrevne tomt erlegger leierne en årlig grunnleie kr. 127.68 som betales med en halvdel hvert års 1ste oktober og 1ste april, første gang 1ste april 1955.

Leieren må ikke fremleie noen del av tomten uten samtykke av Glemmen formannskap. Heller ikke har leieren rett til å overdra festerett til ubebygget tomt uten samtykke av Formannskapet.

På tomten må der kun oppføres bygninger for hvilke plan og tegninger er godkjendt av Formannskapet.

Leieren forplikter sig til å fullføre tomtens bebyggelse innen 2 - to - år fra idag, likeså er han forpliktet til å holde tomten innhegnet med gjerde som formannskapet godkjenner.

Som sikkerhet for grunnleien forbeholdes kommunen første prioritets panterett i de på tomten oppførendes bygninger, idet man dog viker prioritet for lån av Boligbank, Hypotekbank eller offentlige fond med sedvanlig opptrinnsrett.

Hvis grunnleien ikke betales ved forfallstid er grunn-
eieren berettiget til ikke alene å holde sig til
mig og pantets senere eiere, men også overensstemmende
med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge
ved auksjon.

I søksmålstilfelle vedtas Glemmen Forlikeråd og Onøy
herredsrett som rette forum med varsel som for innen-
bygdsboende forkyndt på den bortleiede tomt.

Så lenge tomten er ubebygget må den holdes ren for
ugras.

Glemmen den 13 januar 1955.

Som leiere:

Som grunneier:

Finn Pettersen
Per Johannessen
Sigurd Ombergli
Kai Aass Jacobsen

Glemmen Formannskap
H. Jamissen
Ordfører

Herved bekreftes at H. Jamissen har underskrevet dette
dokument i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Eug. Harald Hansen. Jørgen Tjebk

Herved bekreftes at Per Johannessen, Finn Pettersen,
Sigurd Ombergli og Kai Aass Jacobsen har under-
skrevet dette dokument i vårt nærvær og at de alle
er over 21 år.

Gunnar Henriksen Henry Th. Solberg

Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på
hus oppført på forenstående tomt skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid
er avtalt
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens
santynke
4. Husbanken eller kommunen i tilfelle festedighet
være berettiget til å sette inn ny fester for den
gjenstående del av lånets løpetid
5. Grunneieren skal ha prioritet for forfallede feste-
avgift for et år foruten retten til fremtidig feste-
avgift.

Glemmen Formannskap
H. Jamissen
Ordfører

Ferdigmelding til Glemmen Ingeniørvesen.

I gården Kæmningen 25 Eier Pastmønnen

2617.
Gnr: 210

Bnr: 21

570

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert

*4 bad - 4 K.C.
4 kjøkken, 2 Vaskehyllene*

I gården er det nå i alt bad, W. C., havekraner og vannposter ute.

Anlegget *blir* tatt i bruk den *juni* 1956

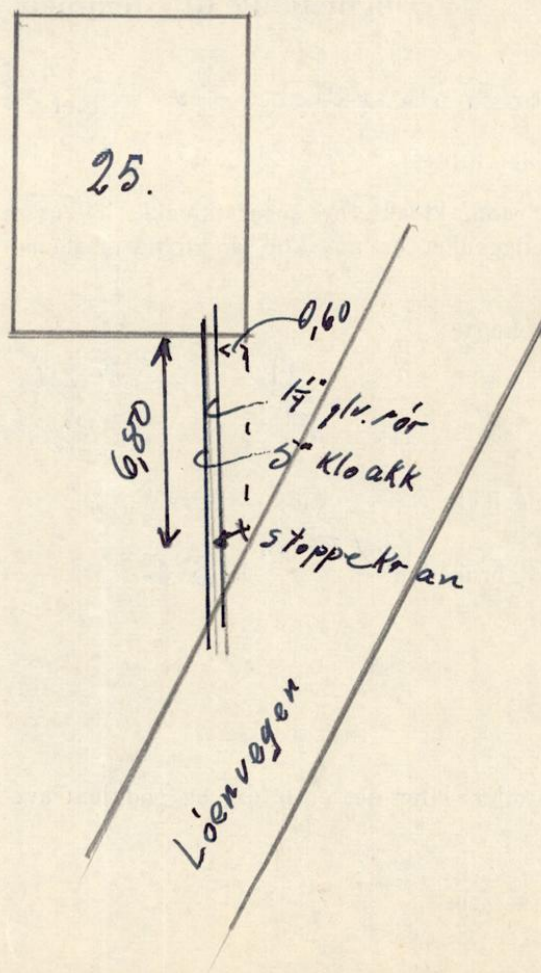
Glemmen den 14/5 1956

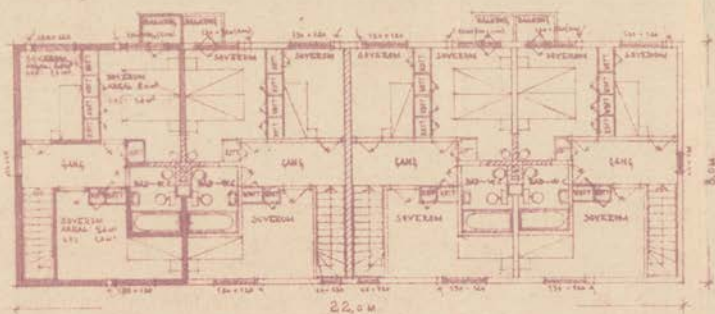
H. HONSEN
Rørlegger.

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: 28/7 1956

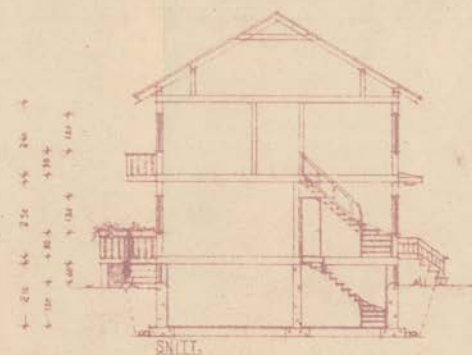
Glemmen Ingeniørvesen

B. Andersen
Kontrollør

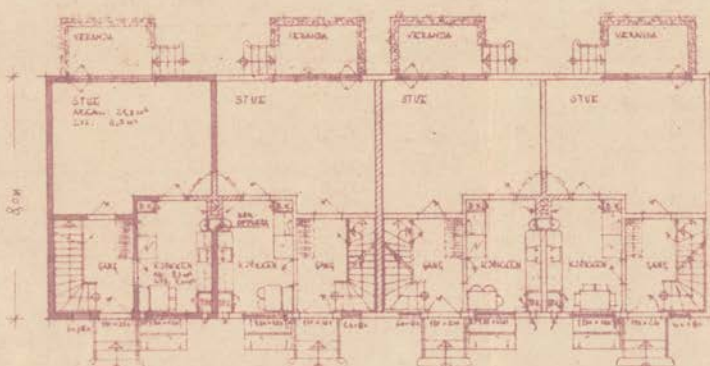




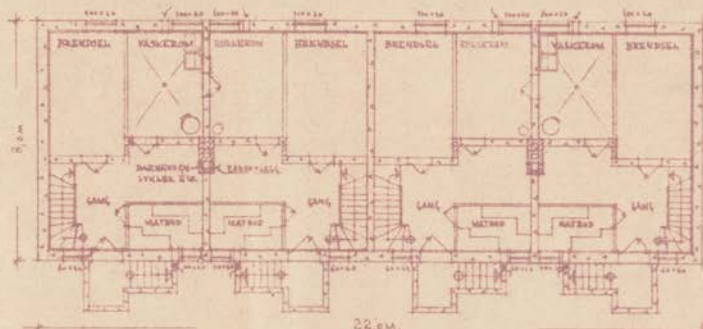
2. KIASJE, AREAL PR. BOLEIGHET 45.0 m².



SNITT.



1. KIASJE, AREAL PR. BOLEIGHET 45.0 m².

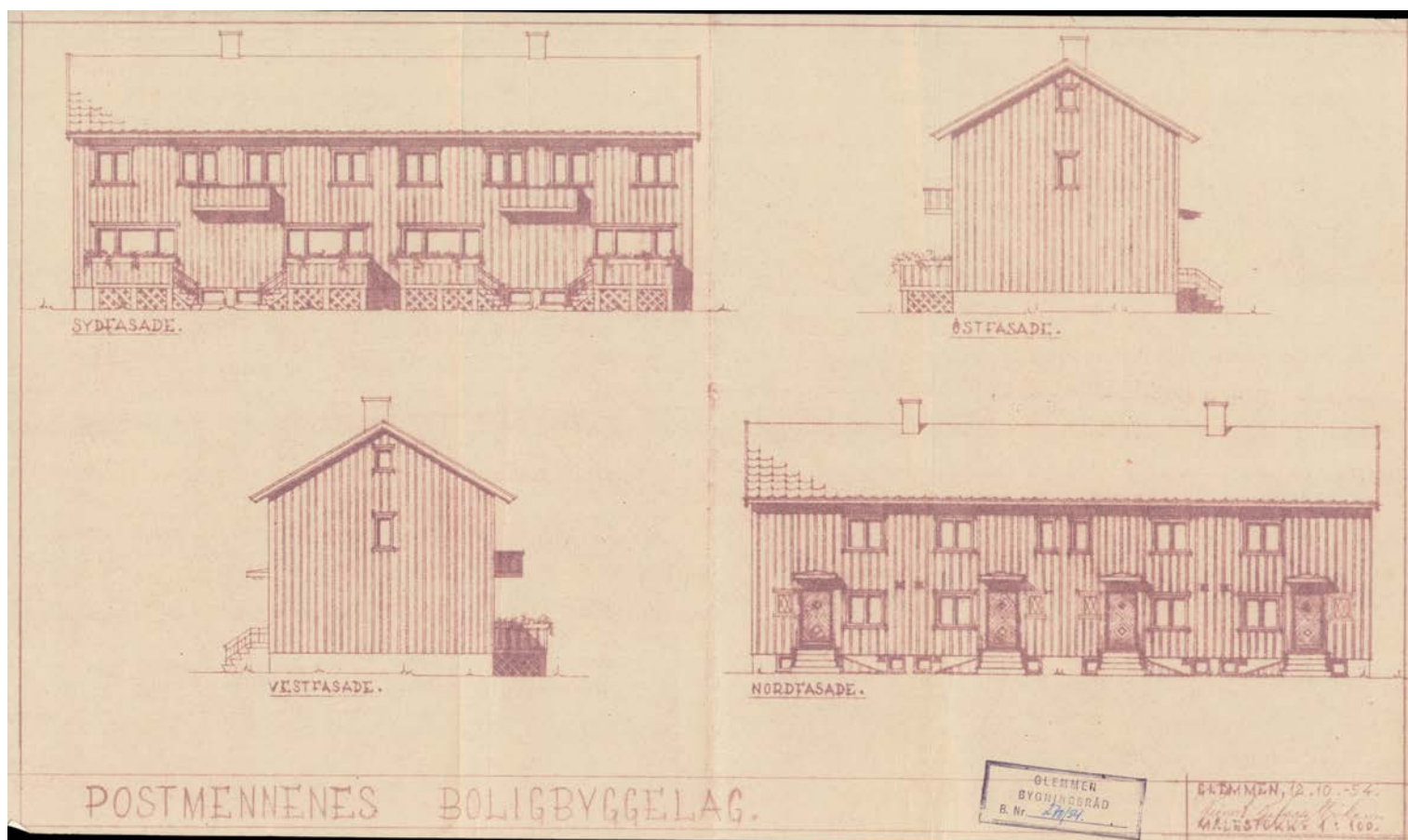


KJELLERPLAN.

POSTMENNENES BOLIGBYGGELAG.

VESTER DIERRE
BYGGERAD
J. No. 24/54

PLANEN, 12. 10. 54.
Tegnet av Byggeteknikeren
MALESTOKKE 1:400.

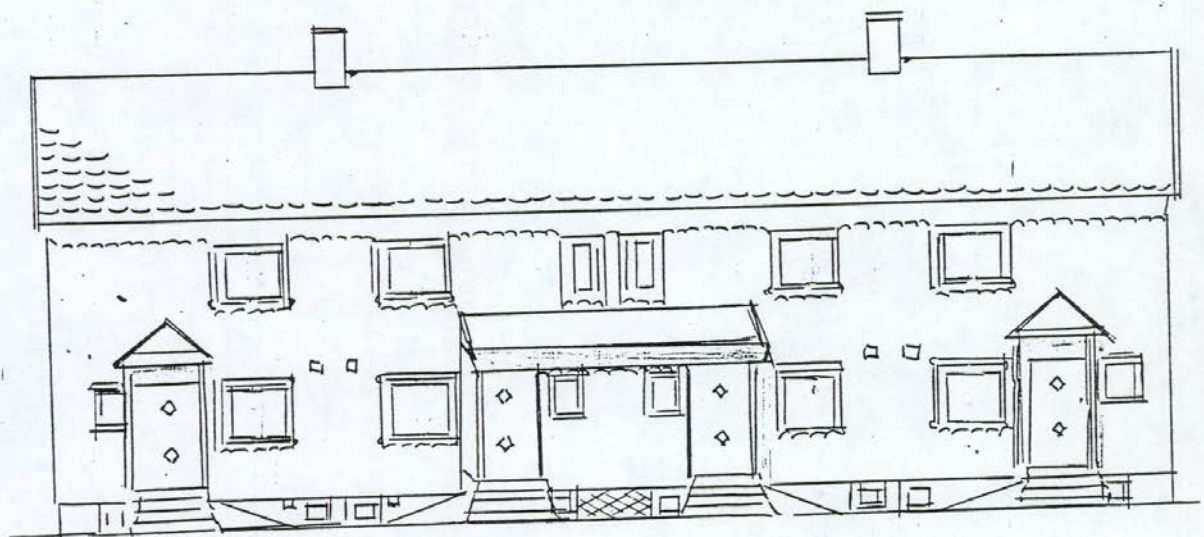


Strøbsenhet 25.

Godkjent etter fullmakt ~~152/87~~
av bygningsen i Fr. stad, 23/3 87

P. B. dr. 152/87

3/3-87
FBV.
Inn. 208



FASADE MOT NORD

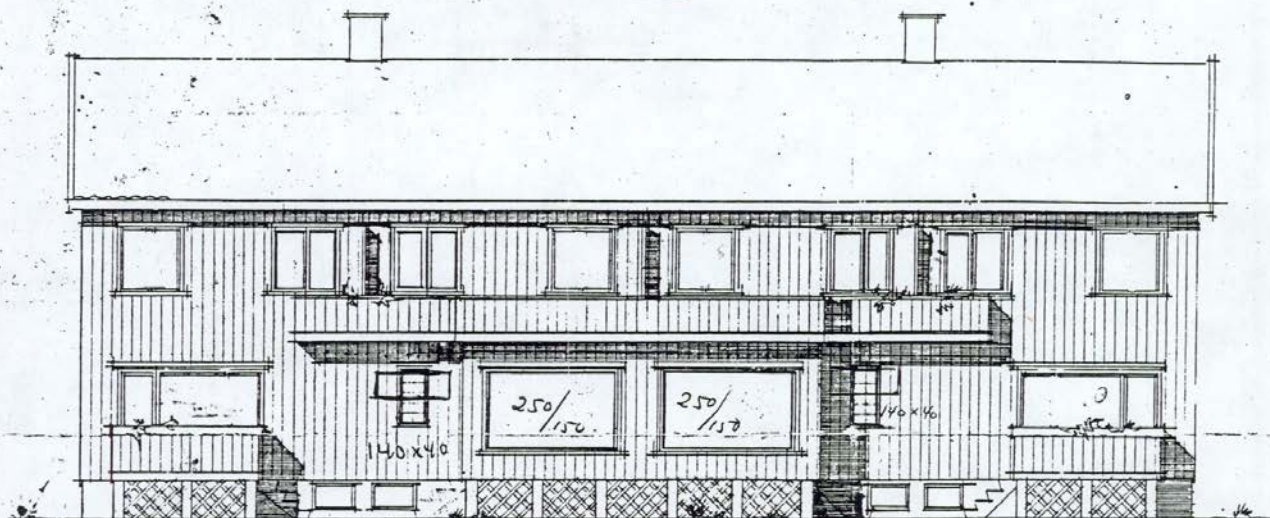
FB.V. 3/3-87
Ink. 308

Strabsonn

P. B. nr.

152/8F

Godkjent etter fullmakt /
av bygningsetaten i Frisstad, 23/3 1987



FASADE MOT SYD



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stræbsomhet 25A
1613 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

Telefon: 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre