



aktiv.

Onsøyveien 26, 1613 FREDRIKSTAD

Romslig tomannsbolig med to leiligheter, dobbelgarasje og hage i et barnevennlig boligområde



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 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 350,-
Total ink omk.: Kr 3 896 350,-
Selger: Simfro Holding AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1929
BRA-i/BRA Total 156/242 kvm
Tomtstr.: 483 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 210, bnr. 1458
Oppdragsnr.: 1111250064

Romslig tomannsbolig med to leiligheter, dobbelgarasje og hage i et barnevennlig boligområde

Velkommen til Onsøyveien 26 – en romslig tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i Fredrikstad. Huset inneholder to leiligheter med gode planløsninger, kjeller med rikelig lagringsplass og en frittstående dobbelgarasje. Boligen har fått flere oppgraderinger, blant annet ny kledning og kjøkken i 2006, oppgraderte bad i 2007 og utvendig maling i 2017. Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og trær, og den gruslagte gårdsplassen gir god parkeringsplass. Beliggenheten er et stort pluss – her bor du i et rolig område med gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og båthavn, og kun et kvarters spasertur fra Fredrikstad sentrum. Eiendommen byr på mange muligheter, enten du ønsker å videreføre dagens leieforhold eller benytte huset på en annen måte.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	78
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 156 m²

BRA - e: 86 m²

BRA totalt: 242 m²

TBA: 12 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 54 m² 4 boder.

1. etasje

BRA-i: 72 m² Gang, Kjøkken, Toalettrom, Gang 2, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Gang til 2 etg

2. etasje

BRA-i: 62 m² Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2

3. etasje

BRA-i: 22 m² Loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik i forbindelse med branncelleinndeling utifra dagens forskrifter.

Garasje

Det er forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Det er ikke registrert avvik på dette.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

483 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er tinglyst festet i dag. Tomten ble innløst for flere år siden men tinglysningen har blitt uteglemt, tomten skal tinglyses som eiet tomt før overtagelse. Tomten er relativt flat og opparbeidet med gressplen, busker og trær. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

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.

Beliggenhet

Her bor du sentralt, med natur, servicetilbud og byliv i nærmiljøet. Kun noen få minutters gange unna ligger Trosvik barneskole 1-7 trinn, med omtrent 500 elever og populær SFO for 1.-4. trinn, og flere barnehager i området gjør det praktisk for småbarnsfamilier.

Dagligvarehandelen ligger også like rundt hjørnet – Kiwi Onsøyveien er en lokal nærbutikk som dekker det meste til hverdags.

Kultur og matinntak er heller ikke langt unna. Med ca. 15 minutters gange når du Fredrikstad sentrum, der du finner et bredt spekter av butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud, teater, konserter og hyggelige møteplasser. Parker og vannfront gir fine utendørsopplevelser året rundt.

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp

Separering av spillvann/overvann
Ildsted defekt
Sotluke defekt

Bygningssakkyndig

Jonny Eliassen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 2 etasjer + kjeller i 1929. Det er etablert 1 leilighet i hver etasje. Kjeller er uinnredet. Bygget er oppført med granitt/betong i grunnmur og vegger i kjeller, vegger ellers er utført i tre med utvendig liggende kledning. vinduer i tre med isolerglass. Enkle glass i gamle kjellervinduer. Yttertaket er oppført i saltak med halv-valm og bordtak/trekonstruksjon. Taket er tekket med eternitplater fra byggeår på gammel del og betongstein på tilbygg. Gamle takrenner i sink med noen nyere nedløpsrør. Utvendig støpt trapp til hovedadkomst. Leiligheten er oppgradert i ca 2006/2007. Boligene innehar en relativt grei standard.

Taket er tekket med eternitt på gammel del og betongstein på tilbygg. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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. Takrenner er gamle sinkrenner med noen nyere nedløp. Yttervegger er oppført i tre-verk med utvendig liggende kledning. Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne bygningen ble oppført. Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Gamle kjellervinduer med 1 lags glass. Malte eldre ytterdører. Veranda i tre ut fra 1 etg på ca 12 kvm. Utvendig støpt trapp.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.05.2025 av Jonny Eliassen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 3 900 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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.

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 72 kvm: Kjøkken, toalettrom, bad, stue, gang til 2 etg, 2 ganger og 2 soverom

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 62 kvm: Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

Kjeller:

BRA-e 54 kvm: 4 boder

Loft:

BRA-i 22 kvm: Loft

Garasje:

BRA-e 32 kvm: Garasje

Standard

Velkommen til Onsøyveien 26 – en fin og romslig tomannsbolig beliggende i et hyggelig boligområde. Her får du to innholdsrike leiligheter fordelt på hver sin etasje, kjeller med rikelig lagringsplass, en dobbelgarasje og en solrik hage som rammer inn eiendommen på en hyggelig måte.

Boligen ble oppført i 1929 og har beholdt mye av sin klassiske sjel, samtidig som den har fått flere oppgraderinger gjennom årene. Ytterkledningen ble skiftet i 2006, badene ble pusset opp i 2007, og huset har fått et friskt ytre med maling i 2017. Kjøkkenet i første etasje ble modernisert i 2006, og det er gjort arbeid på det elektriske anlegget underveis.

Leilighetene har gode planløsninger som gjør dem både praktiske og hjemmekoselige. I første etasje finner du en lys stue med vedovn, et innbydende kjøkken, bad med opplegg til vaskemaskin, et eget toalettrom og to soverom. I andre etasje er planløsningen tilsvarende, med stue, kjøkken, bad og to soverom – perfekt for både familier, par og enkeltpersoner.

Kjelleren gir deg ekstra plass til oppbevaring med fire boder, mens uteområdet byr på

en tomt med plen, busker og trær. Her er det plass til lek, sosiale sammenkomster eller bare rolige stunder i hagen. Den frittstående garasjen har plass til to biler, og den gruslagte innkjørselen gir god parkeringsplass.

Beliggenheten er attraktiv – her bor du i et etablert område med kort vei til både skole, barnehage og idrettsanlegg. Fredrikstad sentrum ligger bare et kvarters spasertur unna, noe som gjør hverdagen enkel og tilgjengelig.

Onsøyveien 26 gir deg mange muligheter. Kanskje ønsker du å videreføre dagens leieforhold eller kombinere egen bruk med utleie? Uansett valg får du et hjem med sjarm, romslighet og en beliggenhet som passer de fleste behov.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Innvendig:

- Gulv er belagt med laminat og belegg, vegger er med malte/tapetserte plater + panel. Himlinger er med malte plater og panel.
- Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer + mot kjeller. Støpt gulv i kjeller.
- Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.
- Boligen har en eldre teglstenspipe. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Ved-ovn i begge etasjer.
- Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt.
- Innvendig trapp i tre fra byggeår opp til 2 etg.
- Malte eldre innvendige dører.

Bad 1 etg : Eier opplyser at badet er oppgradert i 2007. Vegger er kledd med våtromsplater, himlingen er kledd med panel. Gulvet er belagt med belegg, det er montert en stråle-ovn på veggen på badet. Det er ca 10 mm fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp til topp vanntett terskel er ok. Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket. Rommet er innredet med : opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Bad 2 etg : Eier opplyser at badet er oppgradert i 2007. Veggene er tapetsert/malt og himlingen har malte plater. Gulvet har belegg og det er målt ca 10 mm fall mot sluk. Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket. Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjkabinett. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Kjøkken:

2 etg : Hvit profilert og slett innredning med laminat benkeplater, løs komfyr, oppvaskmaskin. Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

1 etg : Hvit slett innredning med laminat benkeplater, løs komfyr. Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Spesialrom:

1 etg : Toalettrom med toalett og servant.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør er av kobber og jern.
- Avløpsrør er av pvc.
- Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med luft-ventiler i vegger/vinduer.
- Det er 1 stk 200 liter bereder i kjeller + 1 stk 120 liter bereder i kjøkkenbenk.
- Boligen har 32 A hovedsikringer med automater i 1 etg og 32 A hovedsikringer og skrusikringer i 2 etg.. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.
- Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

Tomteforhold:

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Eventuell dreneringen er trolig fra byggeår. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år. Grunnmur i betong og granitt. Relativt flat tomt med gressplen, busker og trær, gruset innkjørsel og gårdsplass. Tomten er usjenert og solrik samt barnevennlig. Alder og tilstand på utvendige rør er ikke kjent. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll. Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomteforhold.

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 - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke. Taktekke er trolig fra 1950-1960 tallet. Betongstein er nyere enn hovedtaket.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det

mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er oppbrukt. Takvann er ikke ført bort fra området rundt grunnmur. Det er ikke montert snøfangere på taket. Det mangler forskriftsmessig adkomst på tak for feier.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, dette er normal med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Det er lite ventilasjon i underkant av kledningen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke. Det er registrert utsatt vedlikehold og høy alder på glass på noen vinduer.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Ytterdører må justeres da de subber litt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er for lavt iht dagens forskrifter. Veranda har vedlikeholdsbehov.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Trappen har sprekker og avskallinger.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Innvendige overflater er eldre og har brukslitasje på en del overflater. Det er registrert fukt-blærer i skjøter i laminat i noen rom. Det er registrert noen sprekker i skjøter i veggplater.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eier opplyser at det ikke er foretatt Radonmåling. Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen mangler håndløper på 1 side.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører er eldre og har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrør av kobber begynner å bli gamle.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre pvc rør, det er et åpent rør som ikke er tettet/plugget i kjeller. (se bilde)

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventilrist i vindu er ikke god nok ventilasjon for å sikre et godt innneklima.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Basert på alder så begynner 200 liter berederen nå å bli gammel og det kan nærme seg utskiftning.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg. Boligen har 32 A hovedsikringer med automater i 1 etg og 32 A hovedsikringer og skrusikringer i 2 etg. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Grunnmuren har noen sprekker og skråriss, noe avskallinger/flassing av puss.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger i et ras/skredfare område H 310 iflg kommunens opplysninger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over 50% av sin levetid. Noe trykkfall ved tapping av vann flere steder.

- Kjøkken - 1 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Innredningen er noe eldre og har bruksslitasje. Det er registrert noen fuktskader i fronter, se bilde.

- Spesialrom - 1 Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalettrommet mangler tilluft som spalte under dør el lign.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er ikke brukt metallister i underkant av våtromsplater slik monteringsanvisningen tilsier. Det er ikke tettet forsvarlig rundt rørgjennomføring i vegg, se bilde. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Gulv/overflate ser bra ut visuelt sett. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.- Våtrom - 1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter. Belegg og sluk har normal slitasje.

- Våtrom - 2 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Overflater har normal slitasje. Det er ikke kjent om det er brukt våtromsmaling på overflater. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

- Våtrom - 2 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Badet har normal slitasje.

- Våtrom - 2 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Belegg som er rundt avløp til toalett er ikke fagmessig utført. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter.

- Våtrom - 2 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Innredning og utstyr har noe bruksslitasje.

- Kjøkken - 2 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Innredningen er eldre og har bruksslitasje.

- Kjøkken - 2 Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Eldre ventilator med normal slitasje.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert stedvis råte i gavelsperrer mot sydvest + i grad/valm, se bilde. Det er spor etter aktive borebillier. Undertaket og sperrer har fuktskjolder etter gamle lekkasjer. Loftet har dårlig ventilasjon. Huset er eldre og det var ikke vanlig med dampsperre fra dette byggeåret. Loft/takkonstruksjoner er en risikokonstruksjon dersom det er lite eller ingen ventilasjon kombinert med varmetap gjennom konstruksjonen fra undersiden som gir høy luftfuktighet på loftet. Dette kan forårsake sopp og råteskader. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dører har

råteskader. Det er registrert råteskader i kjellerlem. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- 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. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser.

Skjevheter er målt til: 1 etg: gang 70 mm!, kjøkken 20 mm, soverom 10 mm, gang 8 mm, stuen 25 mm, soverom 42 mm. 2 etg: gang 30 mm på 2 m bredde, soverom 24 mm, kjøkken 35 mm, soverom 45 mm, stue 30 mm. Det er registrert store skjevheter og sprekker + fukt i kjellergulv. Det er moderat spor etter aktive borebiller i bjelkelaget/stubbloft sett fra kjeller. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Pipevanger er ikke synlige. Det er ikke brannsikker plate på gulv under og foran ildsted i 1 etg + feieluken på loft. Rørkrør er noe løst inn i pipen. Feieluken i kjeller er utett og har defekt lås/vrider. Pipen er tildekket på 1 side. Ildsted i 1 etg er defekt opplyser feiervesenet. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist fuktindikasjoner i gulv og murvegger under terreng. Det er registrert råteskader i dører/terskler i kjeller. Kjeller har dårlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Innvendig - Innvendige trapper - 2

Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- 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. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Det er ingen synlig dreinsplast/fuktsikring rundt grunnmuren. Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fukt/vanninnsig i kjeller. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Kjøkken - 1 Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er registrert avvik med avtrekk. Avtrekksvifte er defekt. Avtrekksvifte er defekt. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Våtrom - 2 Etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Avtrekksvifte er defekt. El-vifte er defekt. Kostnadsestimat: Under 10 000.

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

- Ny utvendig kledning i ca 2006 som er utført av TT Service a.s.
- Ny kjøkkeninnredning i 1 etg fra 2006 montert av TT Service a.s.
- Det er utført noe el-opplegg av Borg Elektro og Begby Elektriske underveis.
- Yttertak over inngangsparti er lagt om i ca 2006.
- Noen vinduer er skiftet underveis.
- Malt utvendig i 2017.
- Begge bad er oppgradert i 2007 opplyser eier. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Parkering

Boligen på Onsøyveien 26 har en dobbel garasje med støpt gulv og ringmur, yttervegger i bindingsverk med stående utvendig kledning, og et saltak i trekonstruksjon dekket med eternitplater. Garasjen har to vippe-porter og er innlagt med strøm. Det er registrert fuktinnsig fra bakveggen og sprekker i gulvet. Garasjen er slitt og har råteskader i kledningen samt slitte og skjeve garasjeporter. Taket må legges om på grunn av mose, og takplatene inneholder asbest som må behandles etter strenge regler.

Forøvrig parkering på egen eiendom/gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

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

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)

Energi

Oppvarming

Ved-ovn i begge etasjer. Stråle-ovn på veggen på badet.

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Fredrikstad kommune på eiendommen:

Avvik ildsted:

Gjelder: Trolla

Plassering: 1

Velveplate defekt/godset blir for varmt.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd.

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp.

Plassering: 1.

Sotluke defekt Må byttes før fyring gjenopptas

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd.

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 3 800 000

Kommunale avgifter

Kr 35 599

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon - 240 l: kr 4689,00

Branntilsyn 1 løp: kr 466,00

Vann - bolig 360 M3: kr 7560,00

Vann fastgeb. bolig 2 boenheter: kr 3198,00

Avløp - bolig 360 M3: kr 14481,00

Avløp fastgeb. bolig 2 boenheter: kr 5205,00

Eskatt bolig: kr 2147,00

Totalt: kr 37.746,-

Eiendomsskatt

Kr 2 147

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på

skatteetaten.no.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 210, bruksnummer 1458 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det er av Fredrikstad kommune gitt følgende pålegg på eiendommen 15.01.2013: Fredrikstad kommune, vann og avløpsavdelingen har vært på befaring i området i forbindelse med det nye vann og avløpsanlegget som ble lagt i 2011/2012. Etter de opplysningene vi har fått fra entreprenøren som utførte arbeidene for kommunen, har boligen en godkjent tett spillvannsledning. Derimot er ikke takvannet lagt ut til terreng, slik kravet er. Frist for utførelse er satt til 15.2.13.

Fredrikstad kommune opplyser 04.06.2025: Pålegget er delvis utført, takvannet gjenstår, finner ikke dokumentasjon på at det er ferdig.

Ny eier overtar ansvar for utbedring og eventuelle kostnader for dette pålegget.

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:

3107/210/1458:

14.11.1922 - Dokumentnr: 900089 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 200 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 95

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
Overført fra: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:1 Fnr:207 F

Diverse påtegning
Grunneiers forkjøpsrett slettet

14.11.1922 - Dokumentnr: 900089 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 200 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 95
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

Diverse påtegning
Grunneiers forkjøpsrett slettet

18.02.2008 - Dokumentnr: 141426 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:210 Bnr:1

18.02.2008 - Dokumentnr: 141426 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:210 Bnr:1 Fnr:207

01.01.2020 - Dokumentnr: 1773065 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:1458

01.01.2024 - Dokumentnr: 790012 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:210 Bnr:1458

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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 eventuelt ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatte tegninger fra Fredrikstad kommune for boligen datert 1975 og for garasje. Det er ikke mottatt tegninger fra byggeår.

Mottatte tegninger av garasje stemmer relativt bra med dagens bruk.

Det er ikke mottatt tegninger for fasade. Kjelleren fremgår ikke av de mottatte

tegningene. Det fremgår av matrikkel rapport for boligen at huset har to etasjer samt kjeller.

Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det er gjort endringer i boligen i forhold til slik planløsningen fremstår i mottatte tegninger fra Fredrikstad kommune.

1. etasje: I rommet som i tegninger er betegnet som stue, er det fradelt et rom til bad, et rom til soverom og et rom til gang. Det er satt inn en balkongdør og laget en balkong på utsiden av stuen/soverom.
2. etasje: I rommet som i tegninger er betegnet som stue, er det fradelt et rom tilbad og et rom til soverom.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst fra privat vei.

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 omfattes av reguleringsplan 121 Trosvikhavna med gjeldende bestemmelser. Godkjent/vedtatt: 22. mai 1979. Formål/Hensynssone: 110 - Boliger.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROSVIKHAVNA – OMRÅDET BEGRENSET AV TROSVIKHAVNA – ONSØYVEIEN – JERNBANEN, FREDRIKSTAD KOMMUNE.

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

Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§ 2. I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 120 m².

§ 3. Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i

underetasje) der forholdene tilsier det. Garasjene kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 20 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 4. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen skal være 22, eventuelt valmtak skal ha 25 takvinkel.

§ 5. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 6. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035. Godkjent/vedtatt: 15. juni 2023. Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310, 710 - Båndlegging, regulering pbl, H710 og 1001 - Bebyggelse og anlegg.

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.

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.

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

Båndlegging til InterCity og del av rv. 110 etter plan- og bygningsloven H710

- a) Hensynssonene omfatter areal båndlagt til InterCity-prosjekter og rv. 110 Simo–St. Croix etter pbl. § 11-8 d).
- b) Innenfor båndleggingssonene skal det ikke settes i gang tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre planlegging og utbygging av InterCityprosjektene og rv. 110 Simo–St. Croix.
- c) Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger uttalelse fra Bane NOR, samt Statens vegvesen og Viken fylkeskommune for parsell Seut–Rolvøy.
- d) Inntil reguleringsplan for InterCity-prosjektene er vedtatt, skal søknader om tiltak som ligger innenfor båndleggingssonen forelegges Bane NOR, samt Statens vegvesen og Viken fylkeskommune for parsell Seut–Rolvøy for uttalelse før vedtak fattes. Mindre tiltak unntas fra bestemmelsen. Dette gjelder også normale drifts- og vedlikeholdstiltak på og langs riks-, fylkes-, og det kommunale vegnettet.
- e) Tiltak som fremmer byutvikling rundt knutepunkt Grønli skal vurderes spesielt med sikte på å finne løsninger som kan gjennomføres før endelig reguleringsplan for dobbeltspor er vedtatt.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Risiko for skred på eiendommen: Middels.

Konsekvens ved skred: Svært alvorlig.

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

Eiendommen ligger i et område med støy fra veg: Rød støysone og støy fra jernbane: Gul støysone.

Se områdeanalyse vedlagt i salgsoppgaven for mer informajson.

Adgang til utleie

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

Hele eiendommen er i dag utleid.

Leiesummen er avtalt til kr. 9.000 og kr. 8.000 per måned inklusiv brebånd og tv for hver av de to leilighetene.

Det er avtalt depositum tilsvarende 3 måneder husleie. Leieavtalene var i utgangspunktet tidsbestemt, men er i ettertid forlenget.

Se vedlagte leieavtaler i salgsoppgaven for mer informajson. Husleieloven sier at oppsigelsesfristen normalt skal være «tre måneder til opphør ved utløpet av en kalendermåned. Utover dette gjelder husleielovens bestemmelser. Leieforholdene følger ved salg.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

96 350 (Omkostninger totalt)

112 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 912 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 915 050 (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 96 350

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 450 Fotograf
22 575 Markedspakke
9 700 Oppgjørshonorar inkl garanti/inneståelse
12 950 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse kr 2.800,- per stk. (inntil 2 stk gratis)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 102 875

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

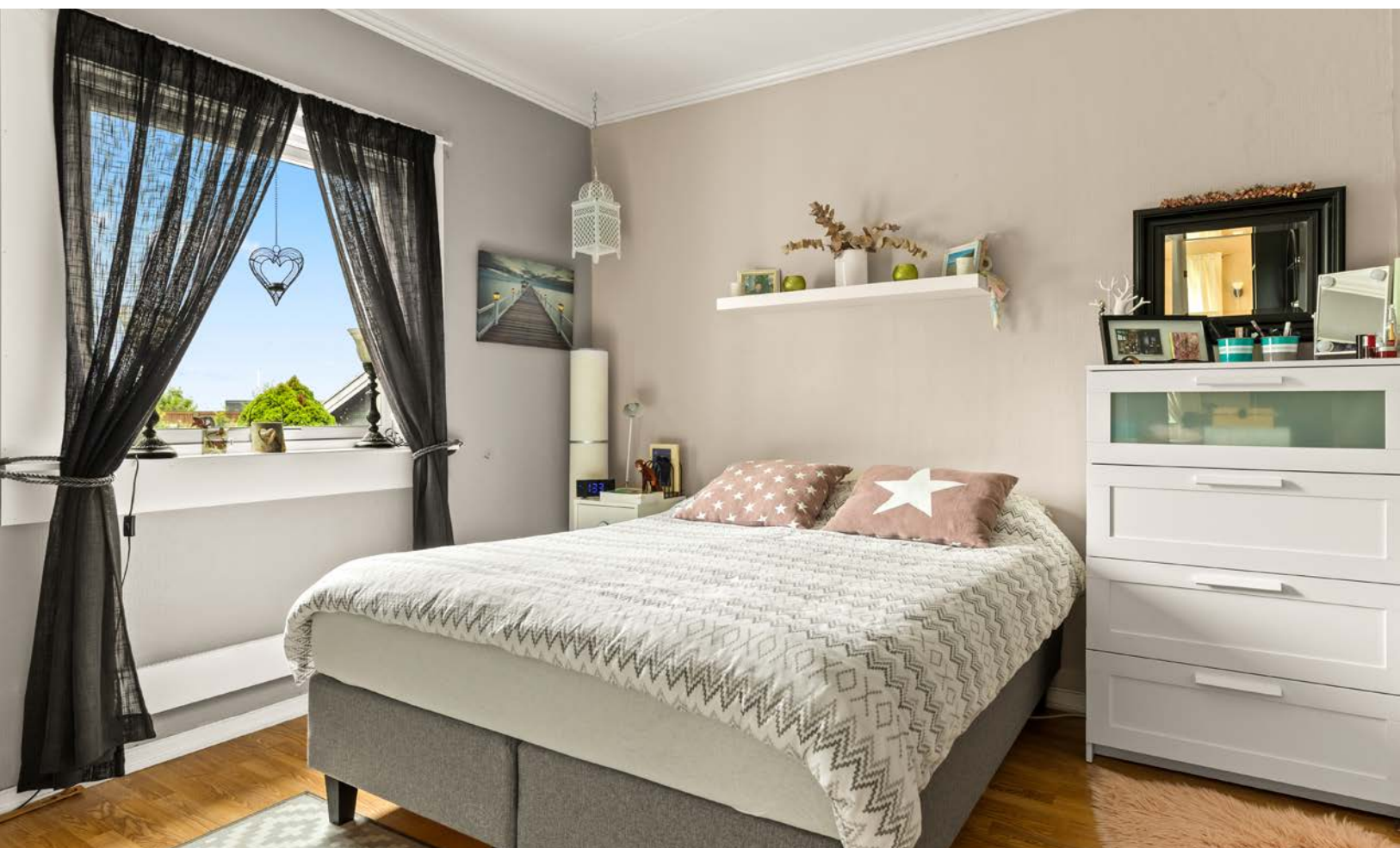










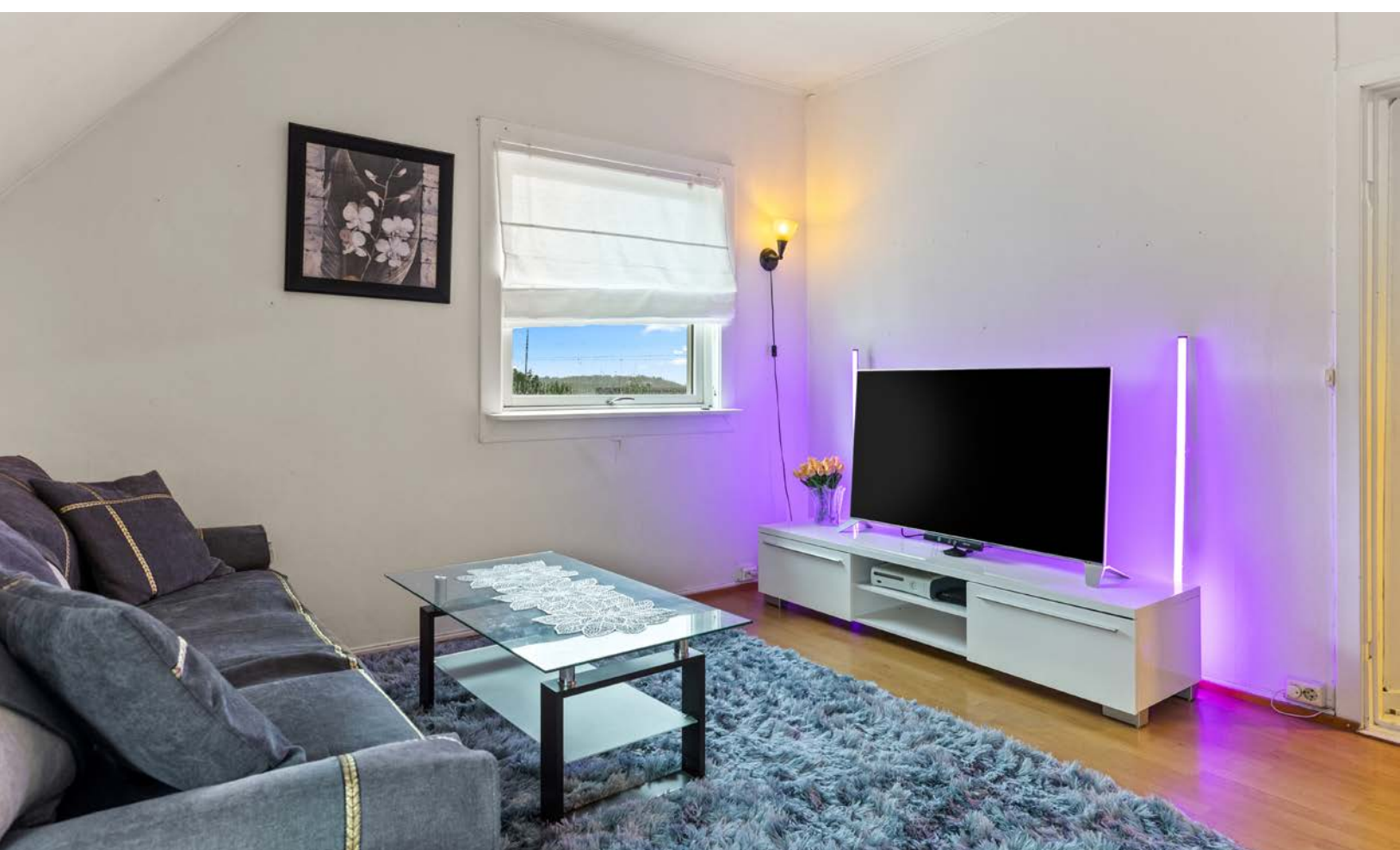




aktiv.
Tar deg videre















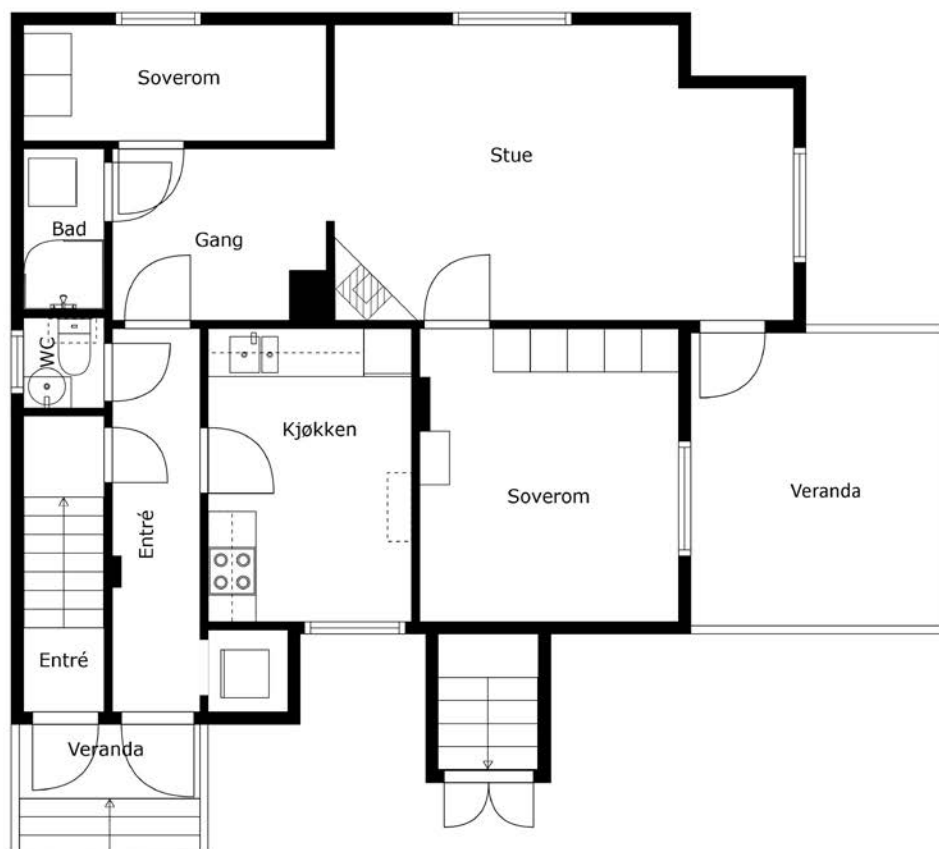


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

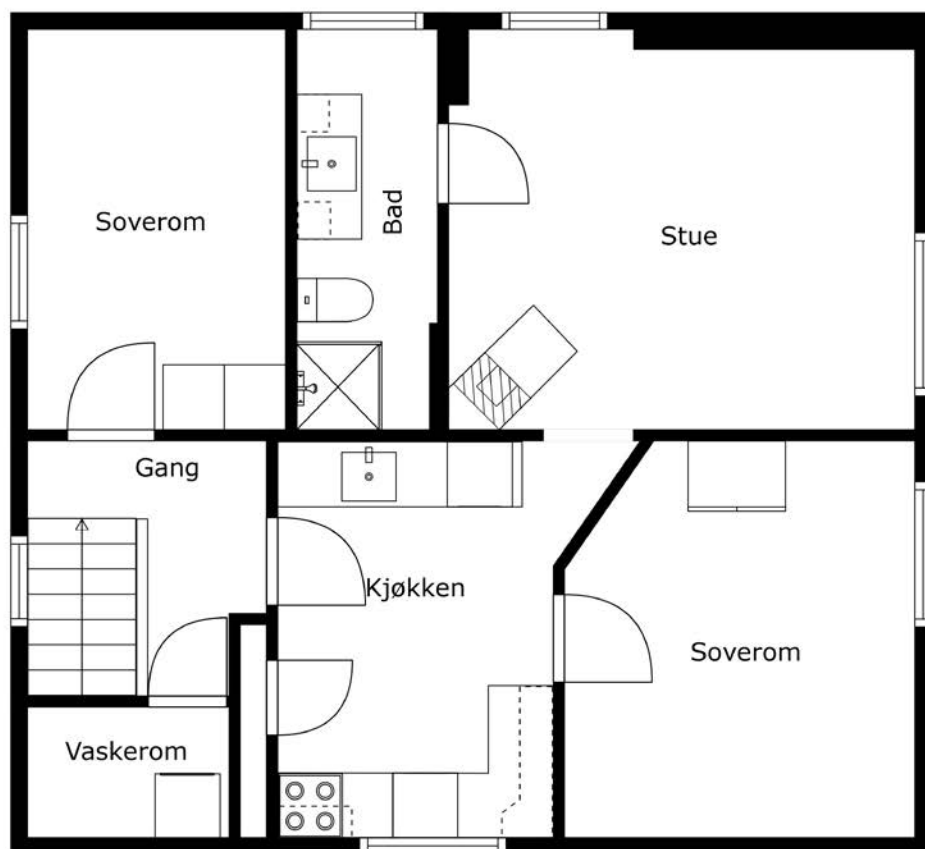


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

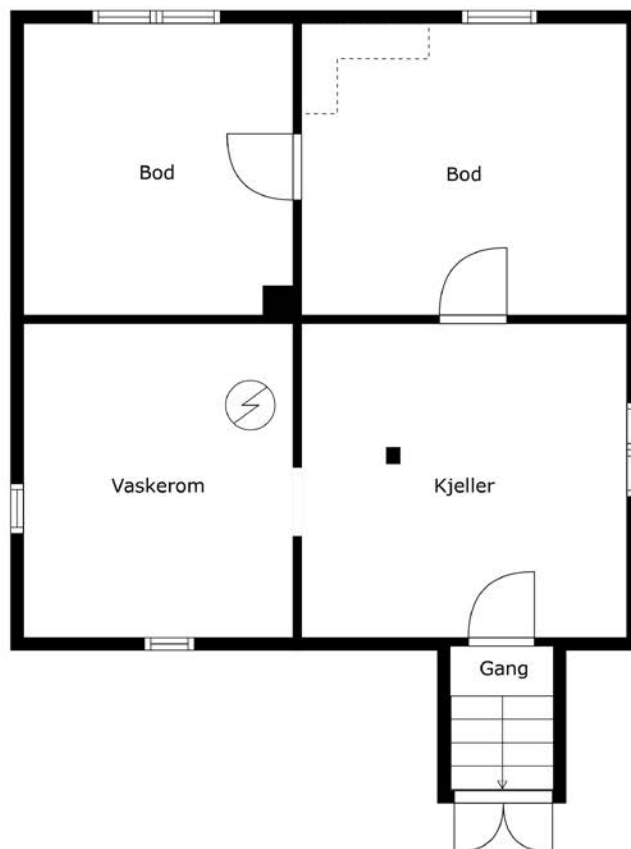


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Onsøyveien 26, 1613 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 210, bnr. 1458

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 27.06.2025

Oppdragsnr.: 16649-1698

Referansenummer: WI4862

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstco A.S

Rapportansvarlig

Jonny Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
jonny@takstco.no
906 56 342



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 eksemplarstilling 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

Boligen er oppført i 2 etasjer + kjeller i 1929. Det er etablert 1 leilighet i hver etasje. Kjeller er uinnredet. Bygget er oppført med granitt/betong i grunnmur og vegger i kjeller, vegger ellers er utført i tre med utvendig liggende kledning. vinduer i tre med isolerglass. Enkle glass i gamle kjellervinduer. Yttertak er oppført i saltak med halv-valm og bordtak/trekonstruksjon. Taket er teknet med eternitplater fra byggeår på gammel del og betongstein på tilbygg. Gamle takrenner i sink med noen nyere nedløpsrør. Utvendig støpt trapp til hovedadkomst. Leiligheten er oppgradert i ca 2006/2007. Boligene innehar en relativt grei standard.

Oppgraderinger som er foretatt :

- Ny utvendig kledning i ca 2006 som er utført av TT Service a.s.
- Ny kjøkkeninnredning i 1 etg fra 2006 montert av TT Service a.s.
- Det er utført noe el-opplegg av Borg Elektro og Begby Elektriske underveis.
- Yttertak over inngangsparti er lagt om i ca 2006.
- Noen vinduer er skiftet underveis.
- Malt utvendig i 2017.
- Begge bad er oppgradert i 2007 opplyser eier. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med eternitt på gammel del og betongstein på tilbygg. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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.

Takrenner er gamle sinkrenner med noen nyere nedløp. Yttervegger er oppført i tre-verk med utvendig liggende kledning. Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Gamle kjellervinduer med 1 lags glass.

Malte eldre ytterdører.

Veranda i tre ut fra 1 etg på ca 12 kvm.

Utvendig støpt trapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat og beleg, vegger er med malte/tapetserte plater + panel. Himlinger er med malte plater og panel.

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer + mot kjeller. Støpt gulv i kjeller.

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

Boligen har en eldre teglstenspipe. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Ved-ovn i begge etasjer.

Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt.

Innvendig trapp i tre fra byggeår opp til 2 etg. Malte eldre innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg :

Eier opplyser at badet er oppgradert i 2007.

Vegger er kledd med våtromsplater, himlingen er kledd med panel.

Gulvet er belagt med beleg, det er montert en stråle-ovn på veggen på badet. Det er ca 10 mm fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp til topp vannrett terskel er ok.

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

Rommet er innredet med : opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Bad 2 etg :

Eier opplyser at badet er oppgradert i 2007.

Veggene er tapetsert/malt og himlingen har malte plater.

Gulvet har beleg og det er målt ca 10 mm fall mot sluk.

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjkabinett.

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2 etg : Hvit profilert og slett innredning med laminat benkeplater, løs komfyr, oppvaskmaskin.

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

1 etg : Hvit slett innredning med laminat benkeplater, løs komfyr.

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

1 etg : Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber og jern.

Avløpsrør er av pvc.

Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegger/vinduer.

Det er 1 stk 200 liter bereder i kjeller + 1 stk 120 liter bereder i kjøkkenbenk.

Boligen har 32 A hovedsikringer med automater i 1 etg og 32 A hovedsikringer og skrusikringer i 2 etg.. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede

Beskrivelse av eiendommen

muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Eventuell dreneringen er trolig fra byggeår. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år.
Grunnmur i betong og granitt.
Relativt flat tomt med gressplen, busker og trær, gruset innkjørsel og gårdsplass. Tomten er usjenert og solrik samt barnevennlig.
Alder og tilstand på utvendige rør er ikke kjent. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.
Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomteforhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	242 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 900 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er forelagt tegninger på bygget for takstmann.

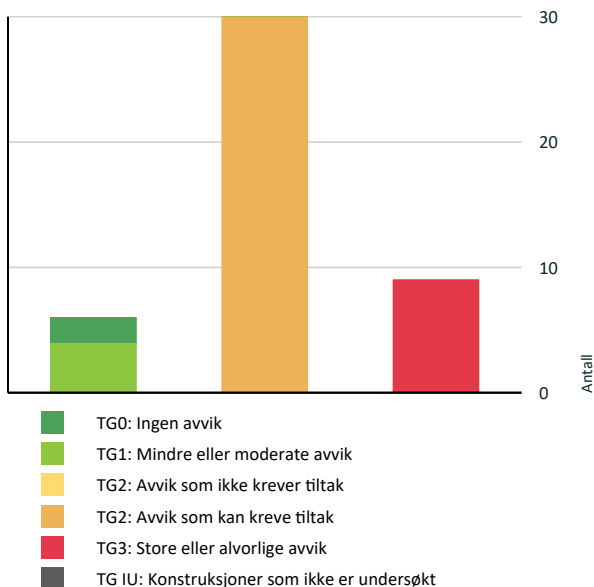
Garasje

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

Det er forelagt tegninger på bygget for takstmann.

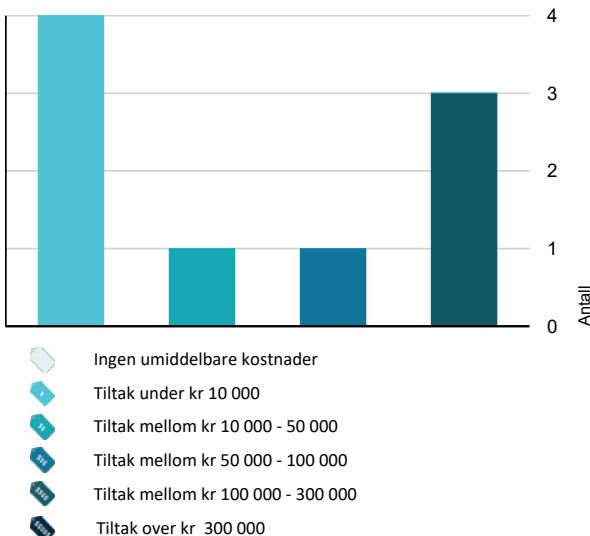
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det anbefales på det sterkeste at oppdragsgiver/eier/selger leser igjennom rapporten for å sjekke om det kan være feil eller mangler som må rettes opp før eiendommen legges ut for salg. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk. Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takserings dagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer Gå til side	! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
! Utvendig > Dører Gå til side	! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side	! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper Gå til side	! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
! Innvendig > Overflater Gå til side	
! Innvendig > Radon Gå til side	
! Innvendig > Innvendige trapper Gå til side	
! Innvendig > Innvendige dører Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side	
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side	
! Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side	
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side	
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	
! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side	
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side	
! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1929

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Løft

Taket er tekkt med eternitt på gammel del og betongstein på tilbygg. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke. Taktekke er trolig fra 1950-1960 tallet. Betongstein er nyere enn hovedtaket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Taktekkt anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst for å unngå overaskelser ved sprekker i taktekke eller beslag som kan medføre lekkasjer. Taktekke er gammelt og konsekvens kan være at det plutselig kan oppstå lekkasjer.



Viser yttertak.



Viser yttertak.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner er gamle sinkrenner med noen nyere nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er oppbrukt. Takvann er ikke ført bort fra området rundt grunnmur. Det er ikke montert snøfangere på taket. Det mangler forskriftsmessig adkomst på tak for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Takvann må ledes bort fra grunnmur for i minste vannpress mot grunnmuren. Det bør følges med på beslag rundt pipe og luftehatt da det er der det ofte kan forekomme lekkasjer. Normal levetid for takrenner i plastbelagt stål eller sink er 25-35 år. Konsekvens kan være at det plutselig oppstår lekkasjer.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tre-verk med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist/registrert spredte råteskader i kledningen. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, dette er normal med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Det er lite ventilasjon i underkant av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Bord som er råteskadet må skiftes for å hindre at det blir skader i konstruksjonen. Treverk bak råteskadet kledning må sjekkes før ny kledning blir montert. Det bør utføres tiltak for å bedre ventilasjon bak kledningen. Levetid på yttervegger i tre/bindingsverk er ca 40-80 år. Normal levetid for utvendig kledning er fra 20-60 år. Konsekvens kan være at råteskader utvikler seg videre.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvis råte i gavelsperrer mot sydvest + i grad/valm, se bilde. Det er spor etter aktive borebiller. Undertaket og sperrer har fuktskjolder etter gamle lekkasjer. Loftet har dårlig ventilasjon. Huset er eldre og det var ikke vanlig med dampsperre fra dette byggeåret. Loft/takkonstruksjoner er en risikokonstruksjon dersom det er lite eller ingen ventilasjon kombinert med varmetap gjennom konstruksjonen fra undersiden som gir høy luftfuktighet på loftet. Dette kan forårsake sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Råteskadet treverk må skiftes ut. Ventilasjon av konstruksjonen må utbedres/økes for at undertaket kan tørke ut raskere på hele loftet. Loft er en risikokonstruksjon der det er lite ventilasjon. Det bør foretas kontroll av gjennomføringer fra loft og fra yttertaket hver vår og høst. Ved oppussing innvendig i 2 etg anbefales det at det monteres dampsperre, dette for å hindre at damp trenger gjennom konstruksjonen opp mot loftet som igjen kan skape mugg/svertesopp og kondens. Estimater er bare for utskifting av råteskadet materiale. Yttertaket bør vurderes lagt om i samme arbeidsoperasjon som utskifting av råteskader. Estimater for omlegging av hele taket er ikke tatt med i denne omgang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser råteskader



Viser råteskader



Viser lite ventilasjon i raft

Tilstandsrapport



Viser spor etter aktive borebiller

TG 2 Vinduer

Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Gamle kjellervinduer med 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke. Det er registrert utsatt vedlikehold og høy alder på glass på noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Forsegling mellom vindusglass vil over tid svekkes med alderen og det kan da oppstå lekkasje/punktering i forseglingen. Det ble ikke registrert noen punkterte glass på befaringsdagen men dette kan være noe usikkert da det noen ganger kan bare være synlig under spesielle lysforhold. Noen vinduer må justeres. Normaltid for utskiftning av vinduer er fra 20-60 år. Noen vinduer har vedlikeholdsbehov.

TG 2 Dører

Malte eldre ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdører må justeres da de subber litt.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Ytterdører må justeres slik at de ikke subber, de vil da også tette bedre mot karm. Normal levetid for ytterdører er fra 20-40 år. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.

TG 3 Dører - 2

Utvendig kjeller-lem i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Det er registrert råteskader i kjellerlem.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Kjellerlem må skiftes ut pga råteskader. Konsekvens er at vann trenger ned i trappen til kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre ut fra 1 etg på ca 12 kvm.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er for lavt iht dagens forskrifter. Veranda har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Det er ikke krav om at rekkverkshøyden må økes. Normalt vedlikehold er viktig for å forlenge levetiden på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har sprekker og avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker må tettes igjen for å sjekke om de utvider seg videre. Avskallinger må pusses på nytt. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.



Viser utvendig trapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med laminat og beleg, vegger er med malte/tapetserte plater + panel. Himlinger er med malte plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er eldre og har brukslitasje på en del overflater. Det er registrert fukt-blærer i skjøter i laminat i noen rom. Det er registrert noen sprekker i skjøter i veggplater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulv må vaskes med lite vann for å unngå skader i skjøter. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer + mot kjeller. Støpt gulv i kjeller.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til : 1 etg : gang 70 mm!, kjøkken 20 mm, soverom 10 mm, gang 8 mm, stuen 25 mm, soverom 42 mm. 2 etg : gang 30 mm på 2 m bredde, soverom 24 mm, kjøkken 35 mm, soverom 45 mm, stue 30 mm. Det er registrert store skjevheter og sprekker + fukt i kjellergulv. Det er moderat spor etter aktive borebiller i bjelkelaget/stubbloft sett fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Ingen tiltak er nødvendig omgående ang skjevheter i gulv men ved legging av nye gulv anbefales det oppretting før legging av gulv i 1 og 2 etg. Det bør utføres tiltak mot fukt i kjellergulv. Tiltak mot fukt i kjellergulv er ikke medregnet i estimatet. Luftfuktigheten i kjeller må ned og ventilasjon må økes for å dempe aktivitet av borebiller. (behandling mot borebiller kan også utføres med gass fra skadedyr-firma) Konsekvens er at det utvikler seg videre.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser fuktmåling i kjellergulv.



Viser fuktmåling i kjellergulv.

! TG 2 Radon

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser at det ikke er foretatt Radonmåling. Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ingen krav til radonmåling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en eldre teglstenspipe. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Ved-ovn i begge etasjer. Pipen har fyringsforbud.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Det er ikke brannsikker plate på gulv under og foran ildsted i 1 etg + feieluken på loft. Røkrør er noe løst inn i pipen. Feieluken i kjeller er utett og har defekt lås/vrider. Pipen er tildekket på 1 side. Ildsted i 1 etg er defekt opplyser feiervesenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må monteres godkjent ildfast plate under og foran ildsted i 1 etg + feieluken i kjeller må skiftes. Ovn i 1 etg må skiftes. Det anbefales alltid at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk. Med pipevanger menes det sider av pipeløp. Alle sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålrør i pipen. Konsekvens er at det kan oppstå brann ved varmgang eller glør fra ildsted i 1 etg uten brannsikker plate. Konsekvens ved feieluken i kjeller er at det kan falle glør ut i rommet som kan antenne brennbart materiale.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser peisovn i 1 etg, mangler brannsikker plate på gulvet



Viser gammel ved-ovn i 2 etg.



Viser feiluke på loft.



Viser feiluke i kjeller. (utett + defekt lås)

 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist fuktindikasjoner i gulv og murvegger under terreng. Det er registrert råteskader i dører/terskler i kjeller. Kjeller har dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er registrert fukt i gulv og grunnmur som ligger under bakkenivå. Det kan med fordel settes inn en avfukter for å senke luftfuktigheten. Avfukter vil ikke stoppe fuktinnsig/gjennomslag men vil minske luftfuktigheten i perioder. Dører i kjeller må skiftes. Ventilasjon i kjeller må utbedres/økes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Viser fukt/råte i kjellerdør.



Viser fukt/saltutslag og sprekker i gulv og vegger.

Tilstandsrapport



Viser hull i tak/puss i kjeller



Viser fukt/vann og saltutslag i kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre fra byggeår opp til 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen mangler håndløper på 1 side.

Konsekvens/tiltak

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

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav. Konsekvens kan være at noen faller i trappen.



Viser trapp til 2 etg.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Tre-trapp opp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen mangler godkjent rekkverk. Trappen har korte inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav. Konsekvens kan være at noen faller i trappen eller kan falle ned i trappen fra loftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Viser trapp til loft

TG 2 Innvendige dører

Malte eldre innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører er eldre og har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Noen dører må justeres slik at de ikke subber i karm/terskel. Tg 2 er satt pga alder/slitasje + justeringer.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er oppgradert i 2007.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med våtromsplater, himlingen er kledd med panel.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke brukt metallister i underkant av våtromsplater slik monteringsanvisningen tilsier. Det er ikke tettet forsvarlig rundt rørgjennomføring i vegg, se bilde. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bad/våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.



Viser utette rørgjennomføringer i veggen.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med beleg, det er montert en stråle-ovn på veggen på badet. Det er ca 10 mm fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp til topp vanntett terskel er ok.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulv/overflate ser bra ut visuelt sett. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tg 2 er satt pga manglende dokumentasjon + alder/slitasje. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter. Belegg og sluk har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det må fremskaffes dokumentasjon på utførelsen fra utførende. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.



Viser sluk.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med : opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



Viser utstyr på bad.

1 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Årstall: 2007 Kilde: Eier



Viser hulltaking.

2 ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er oppgradert i 2007.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er tapetsert/malt og himlingen har malte plater.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har normal slitasje. Det er ikke kjent om det er brukt våtromsmaling på overflater. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad/våtrom som er uten dokumentasjon på utførelse og produktvalg er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har belegget og det er målt ca 10 mm fall mot sluk.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Badet har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga manglende dokumentasjon + alder/slitasje. Kjøper må være klar over at våtrommet trolig er oppgradert som egeninnsats. Våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Utettheter i gulv/tettesjikt kan utløse lekkasjer til andre bygningsdeler. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Belegg som er rundt avløp til toalett er ikke fagmessig utført. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:

Kjøper må være klar over at rommet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon og garantier, våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Konsekvens kan være at våtrommet har kortere levetid enn forventet. Løsning på belegg rundt avløp til toalett bør utbedres slik at det ikke oppstår lekkasjer.



Viser sluk.

Tilstandsrapport



Viser rørgjennomføring i gulvet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjkabinett.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

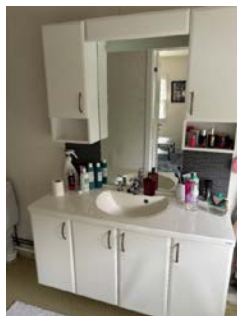
- Det er avvik:

Innredning og utstyr har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga alder/slitasje. Ingen tiltak er nødvendig nå men det kan ikke utelukkes at innredning/utstyr må skiftes innen rimelig tid.



Viser bad.



Viser bad.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Avtrekksvifte er defekt.

El-vifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avtrekksystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

El-vifte må skiftes omgående for å hindre at det blir for høy luftfuktighet på badet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.



Viser hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit slett innredning med laminat benkeplater, løs komfyr.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

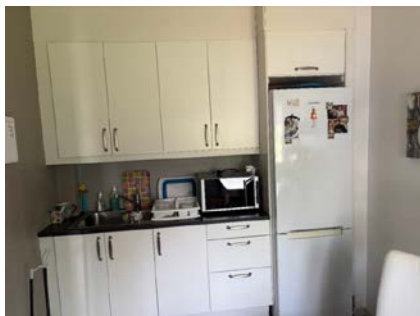
Innredningen er noe eldre og har bruksslitasje. Det er registrert noen fuktskader i fronter, se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Eldre innredning med bruks-slitasje. Det må påregnes utskiftning/oppussing av noen fronter. Konsekvens kan være at fronter blir mer fuktskadet.

Tilstandsrapport



Viser kjøkken.



Viser kjøkken.



Viser fuktskader på fronter



Viser røropplegg i kjøkkenbenken.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Avtrekksvifte er defekt.

Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Andre tiltak:

Ventilator må skiftes da den er defekt. Konsekvens er at mat-os ikke blir ført ut av rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Hvit profilert og slett innredning med laminat benkeplater, løs komfyr, oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er eldre og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre innredning med bruks-slitasje. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.



Viser kjøkken.



Viser kjøkken.

Tilstandsrapport



Viser røropplegg i benkeskapet.

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ventilator må trolig skiftes innen rimelig tid.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrommet mangler tilluft som spalte under dør el lign.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Det må etableres tilluft-ventilering av rommet. Konsekvens er at luften ikke blir skiftet ut slik den skal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber og jern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber begynner å bli gamle.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Røropplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Det kan ikke utelukkes at noen av rørene må skiftes innen rimelig tid. Egen kontroll av autorisert rørleggerfirma anbefales. Konsekvens kan være at det plutselig kan oppstå lekkasjer.



Viser vanninntak i kjeller + stoppekran.



Viser vannrør.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Eldre pvc rør, det er et åpent rør som ikke er tettet/plugget i kjeller. (se bilde)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tiltak:

Åpent avløpsrør i kjeller må tettes slik at det ikke kommer inn rotter eller kloakklukt i bygget. Røropplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport



Viser avløpsrør.



Viser åpent avløpsrør som må tettes.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med luft-ventiler i vegger/vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilrist i vindu er ikke god nok ventilasjon for å sikre et godt innneklima.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må etableres bedre ventilasjon i flere rom. Konsekvens kan være at det blir dårlig inneluft.

TG 2 Varmtvannstank

Det er 1 stk 200 liter bereder i kjeller + 1 stk 120 liter bereder i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Basert på alder så begynner 200 liter berederen nå å bli gammel og det kan nærme seg utskifting.

Konsekvens/tiltak

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

200 liter bereder er gammel og det må påregnes å skifte den ut innen rimelig tid. Det bør etableres waterguard system el lign ved beredere slik at det varsles og stopper vanntrykk ved lekkasje.



Viser benkebereder



Viser eldre bereder i kjeller

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen har 32 A hovedsikringer med automater i 1 etg og 32 A hovedsikringer og skrusikringer i 2 etg. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Dette er ikke kjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier opplyser at alle el-arbeider som er utført er utført av

Tilstandsrapport

registrerte firmaer.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Ingen rapporter er forelagt takstmann.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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

Ja Det anbefales kontroll av el-anlegget da deler av dette er eldre. Deksel på bryter i gang er skadet og må skiftes.

Generell kommentar

Det anbefales utvidet kontroll pga alder på anlegget og en helhetlig vurdering.



Viser el-skap til 1 etg.



Viser el-skap til 2 etg.



Viser skadet bryter

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Ingen mangler er registrert.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Det er ikke registrert mangler på dette.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Ingen synlige skader er registrert.



Viser fukt/vanninnslag i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eventuell dreneringen er trolig fra byggeår. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år.

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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er ingen synlig dreneringsplatt/fuktsikring rundt grunnmuren. Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fukt/vanninnslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukes.
- Andre 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.

Dreneringen er gammel det er fuktutslag på innsiden av grunnmur + fuktinnslag i kjeller. Det må dreneres om for å hindre vanninntrengning i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser fukt/vanninnslag i kjeller

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og granitt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Grunnmuren har noen sprekker og skråriss, noe avskallinger/flassing av puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i mur fuges igjen for å sjekke om de utvider seg over tid for å sjekke om det er aktive setninger. Reparasjon av puss/murvegger har et vedlikeholdsintervall på ca 20-40 år. Det er behov for vedlikehold på grunnmuren. Konsekvens kan være at det kan være aktive setninger som trenger tiltak.



Is 1 av flere sprekker i grunnmuren.

Tilstandsrapport

! TG 2 Terrengforhold

Relativt flat tomt med gressplen, busker og trær, gruset innkjørsel og gårdsplass. Tomten er usjenert og solrik samt barnevennlig.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et ras/skredfare område H 310 iflg kommunens opplysninger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konferer megler ang området.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder og tilstand på utvendige rør er ikke kjent. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over 50 % av sin levetid. Noe trykkfall ved tapping av vann flere steder.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer opplyser eier. Kontroll av avløpsanlegget kan gjøres via tv-video kontroll. Det kan ikke utelukkes at rørene må skiftes innen rimelig tid. Tg 2 er satt pga alder. Konsekvens på gamle rør er at det plutselig kan oppstå rørbrudd slik at de må skiftes.

! TG 1 Andre tomtforhold

Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomtforhold enn det som er nevnt tidligere i rapporten.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1970

Kommentar

Iflg kommunens opplysninger.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Dobbel garasje med støpt gulv, støpt ringmur, yttervegger i bindingsverk med stående utvendig kledning. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med eternitplater. 2 stk vippe-porter. Innlagt strøm.

Bygget er slitt og har råteskader i kledningen, slitte og skjeve garasje-porter.

Det er registrert fuktinnsig i garasjen fra bakveggen.

Det er registrert sprekker i gulvet.

Takplater er av eternit og inneholder asbest og må behandles etter strenge regler.

Taket må legges om da det er mye mose på takflater. Dersom ikke taket blir lagt om innen rimelig tid vil det oppstå lekkasjer.

Råteskader må sjekkes ut for å unngå ytterligere råteskader.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m²/156 m²

*Tomannsbolig: 5 Gang, 2 Kjøkken, Toalettrom, 2 Bad,
2 Stuer, 4 Soverom, 4 Bod*

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Liaveien 33 ,1614 FREDRIKSTAD 141 m² 1958 4 sov		5 490 000	5 500 000		5 500 000	39 007
2 Arne Svendsens gate 5 ,1610 FREDRIKSTAD 126 m² 1880 3 sov	20-12-2023	4 600 000	4 500 000		4 500 000	35 714
3 Christianslund allé 11 ,1613 FREDRIKSTAD 116 m² 1951 3 sov	14-01-2025	3 700 000	3 700 000		3 700 000	31 897
4 Krossveien 3 ,1613 FREDRIKSTAD 128 m² 1953 4 sov	28-05-2024	4 190 000	4 000 000		4 000 000	31 250
5 Veumveien 67 ,1613 FREDRIKSTAD 132 m² 1957 3 sov	30-05-2024	3 600 000	3 600 000		3 600 000	27 273
6 Onsøyveien 42A ,1614 FREDRIKSTAD 149 m² 1956 3 sov	11-05-2022	4 250 000	4 000 000		4 000 000	26 846
7 Unnebergveien 24 ,1613 FREDRIKSTAD 222 m² 1954 3 sov	01-06-2025	4 350 000	4 550 000		4 550 000	20 495

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	37 746
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 610 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den står på befaringsdagen. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	72			72	12
2 Etasje	62			62	
Kjeller		54		54	
Loft	22			22	
SUM	156	54			12
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Kjøkken, Toalettrom, Gang 2, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Gang til 2 etg		
2 Etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4	
Loft	Loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik i forbindelse med branncelleinndeling utifra dagens forskrifter.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	134	76
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Terje Frost	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	1458		0	484.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Onsøyveien 26

Hjemmelshaver

Frost Terje, Simensen Trond Erik, (festere)

Kommentar

Tomtearealet er ikke oppmålt av takstmann men hentet fra AMBITA. Konferer megler for festeopplysninger. Tomten er løst inn og skal tinglyses som eiet tomt før salg opplyser eier.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Onsøyveien i Fredrikstad. Det er gangavstand til barneskole og barnehage samt til idrettsanlegg og båthavn. Det er ca 15 min å gå til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert og båndlagt H 710 + tomten ligger i et område som er registrert som ras/skredfare område H310 iflg kommunens opplysninger.

Om tomten

Tomten er tinglyst festet i dag. Tomten ble innløst for flere år siden men tinglysningen har blitt uteglemt, tomten skal tinglyses som eiet tomt før salg opplyser eier og megler. Det er tatt utgangspunkt i at eiendommen har eiet tomt i markedsverdien. Tomten er relativt flat og opparbeidet med gressplen, busker og trær. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en horisontal-delt tomannsbolig som er bygget i 2 etasjer + kjeller. Frittliggende dobbel garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2002

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring		Fullverdi		
Kommentar Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.06.2025	Egenerklæringskjema er oversendt men er ikke utfylt pga av at eiere ikke har bodd på eiendommen. Det anbefales at kjøper har med seg fagkyndig person på visning.	Gjennomgått		Nei
Eier	14.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	
2	30.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting 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/WI4862>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250064	
Selger 1 navn	
Trond Erik Simensen	
Gateadresse	
Onsøyveien 26	
Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1613
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 111250064

Tilleggs kommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Erik Simensen	ea9b979829bbee3900cd 21b4eb7b8a1e379c3453	20.06.2025 08:13:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250064

- 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>

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/1458/0

Bruksnavn		Beregnet areal	484.4
Etablert dato	04.01.2008	Historisk oppgitt areal	483.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ASTRID PETTERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/4
TROND ERIK SIMENSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
TERJE FROST		F - Fester	B - Bosatt		1/2
TRULS WALLE PETTERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		3/8
ERIK PETTERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		3/8

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
AF - Annen forretningstype	03.09.2024	03.09.2024	2024/21151	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	04.01.2008	04.01.2008	7/08	
AF - Annen forretningstype	10.10.1994	13.06.2008		

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
☒	☐	☐	☐	☐	03.04.2002	484.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193812392	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193812414	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 193812392: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
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
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193812414: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	228.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	228.0
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	117.0	0	0	
B - Bolig	H0201	111.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	78.0	0.0	78.0	0.0
K01	0	78.0	0.0	78.0	0.0
H02	1	72.0	0.0	72.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Onsøyveien	26		1613 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



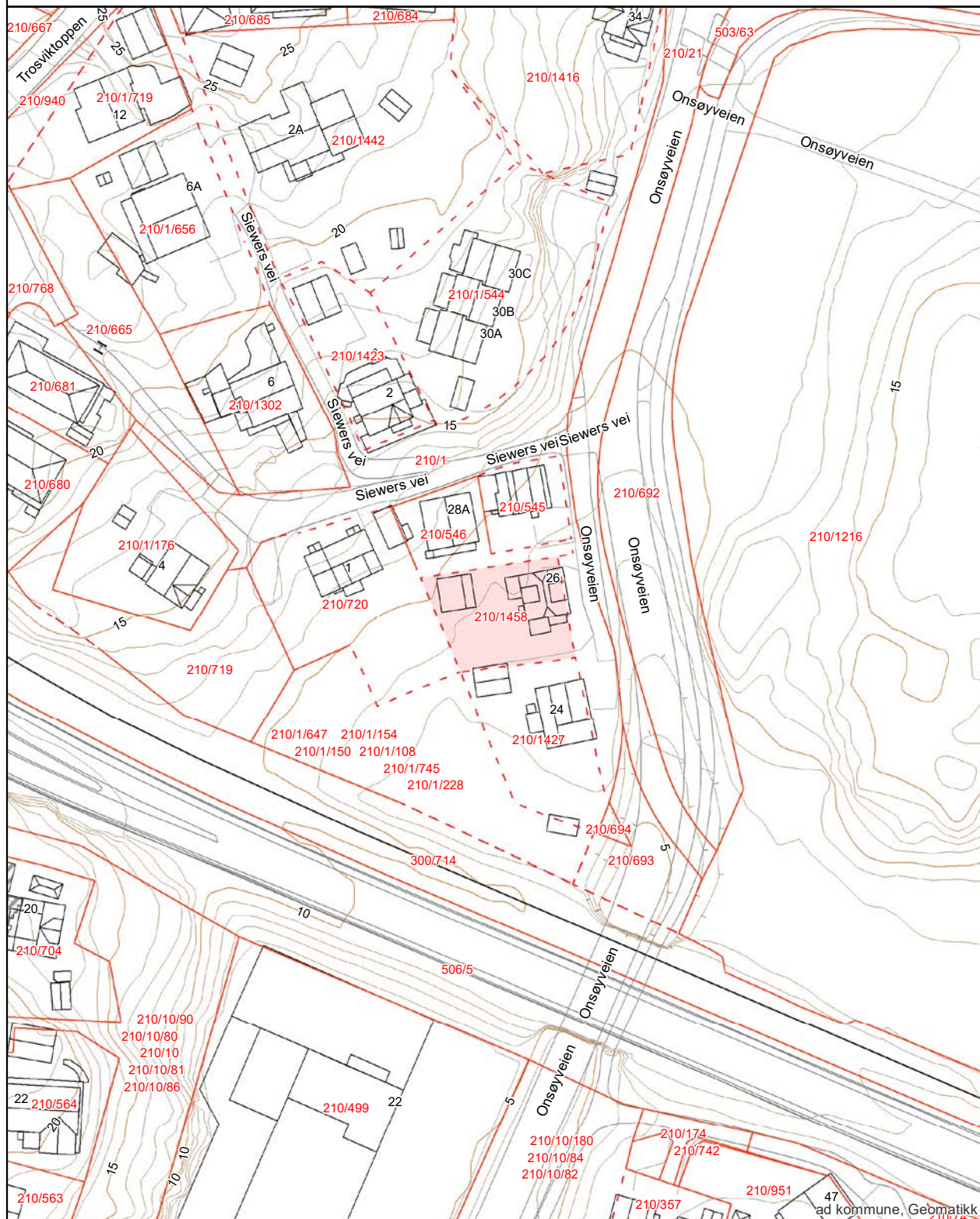
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Onsøyveien 26, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1458/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-28



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Onsøyveien 26, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1458/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-28



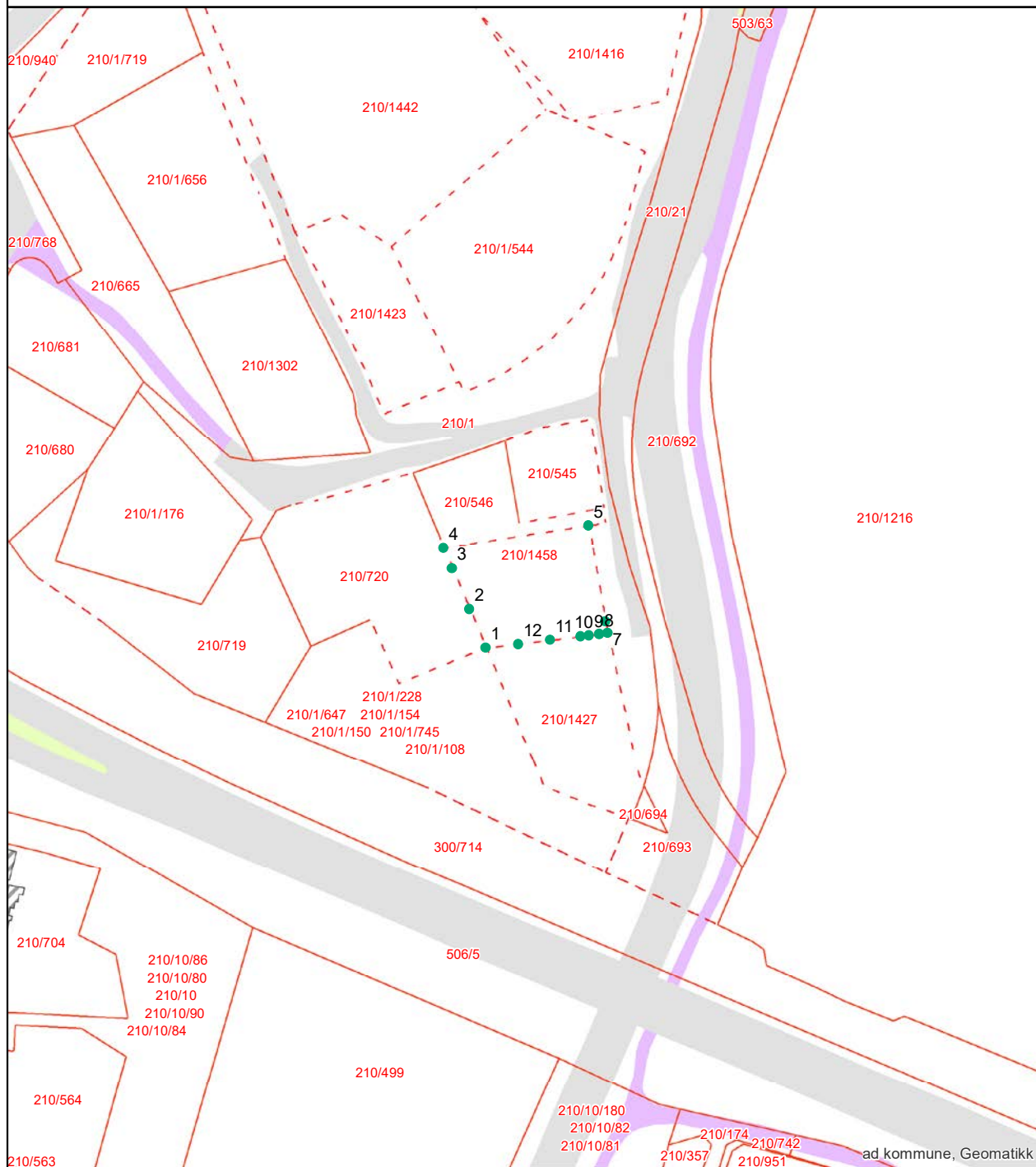
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566507.80261	609653.896837	ikke spesifisert	7.68	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
2	6566514.8808	609650.929834	ikke spesifisert	8.16	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
3	6566522.39257	609647.763135	ikke spesifisert	4	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
4	6566526.07559	609646.206432	ikke spesifisert	26.93	Ukjent		Beregnet	200	0
5	6566530.2224	609672.807503	ikke spesifisert	17.86	Umerket		Scannet fra kart	200	0
6	6566512.63655	609675.879801	ikke spesifisert	2.13	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
7	6566510.55414	609676.268439	ikke spesifisert	1.57	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
8	6566510.31356	609674.714584	ikke spesifisert	1.87	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
9	6566510.08584	609672.858504	ikke spesifisert	1.5	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
10	6566509.89136	609671.370736	ikke spesifisert	5.62	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
11	6566509.23718	609665.789848	ikke spesifisert	5.95	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
12	6566508.49363	609659.885854	ikke spesifisert	6.03	Ukjent		Scannet fra kart	200	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 / 1458 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

Adresse: Onsøyveien 26, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1458/0/0

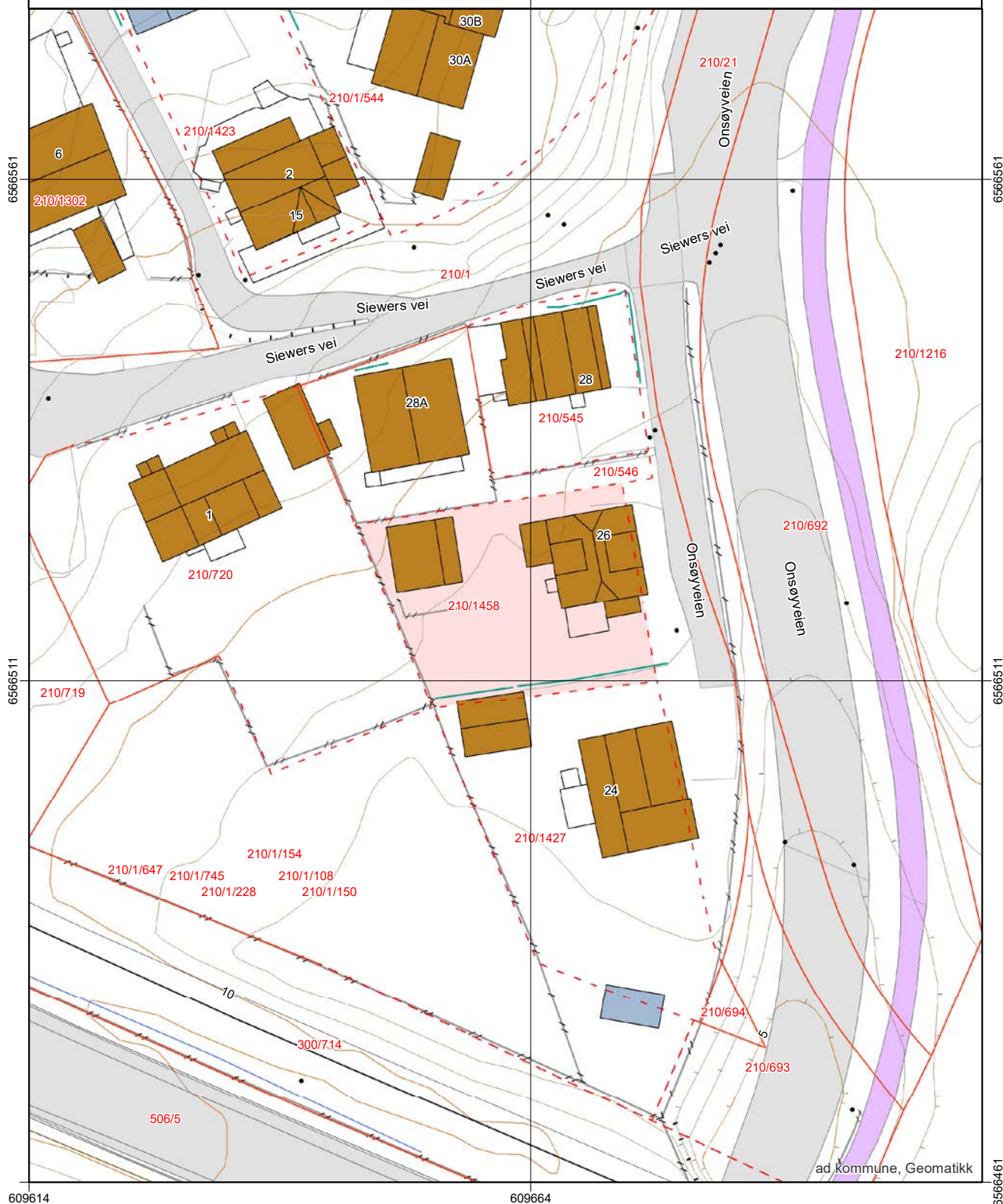


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-28



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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart

Adresse: Onsøyveien 26, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1458/0/0

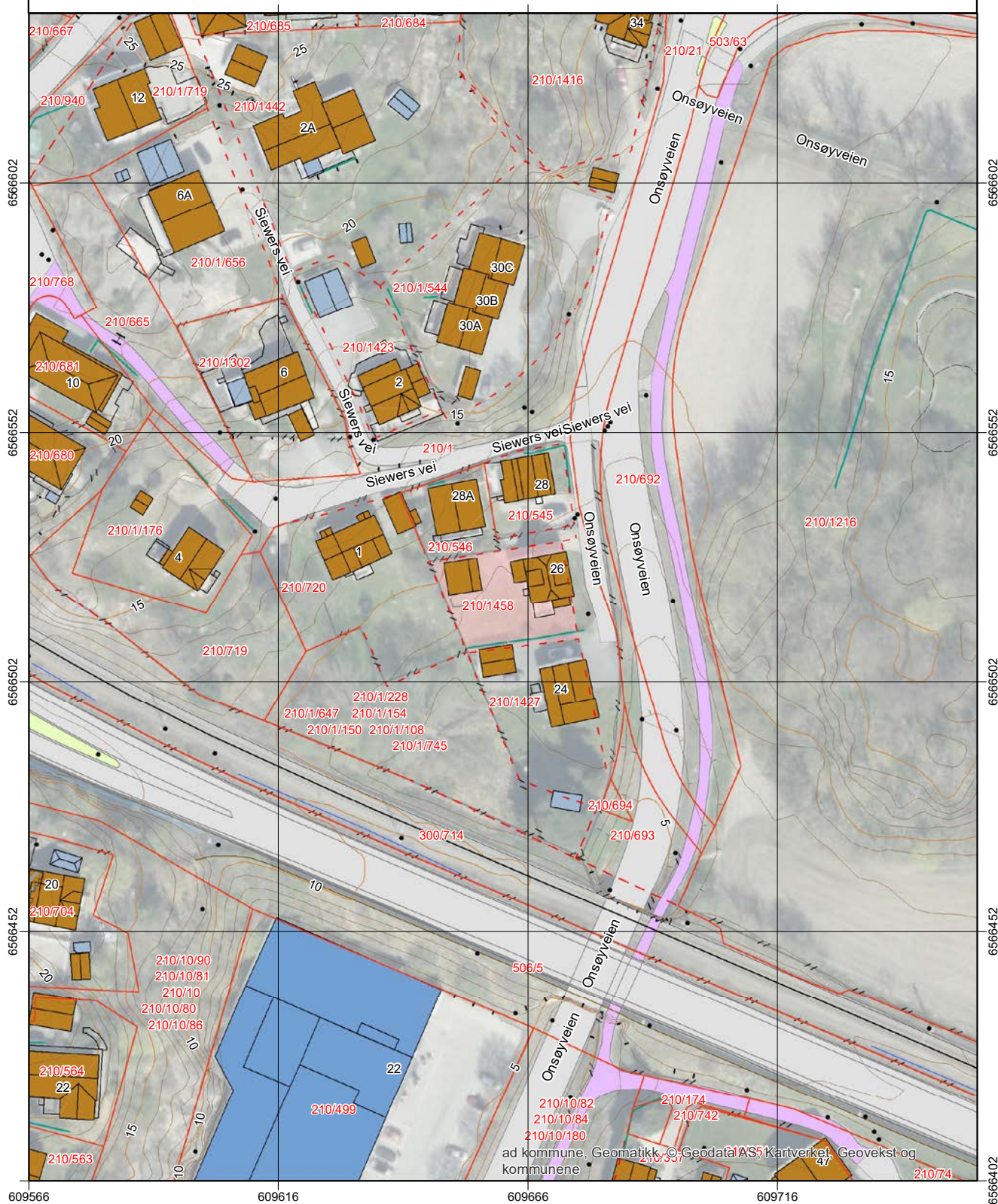


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-28



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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/1458/0/0

Eierrepresentant: Simensen Trond Erik

Regningsmottaker: Simfro Holding As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1458	Oppgitt areal	483 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	484,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Onsøyveien 26 1613 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Trosvikhavna	Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193812414	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		111
193812414	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		117

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 5)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FROST TERJE	THORSØVEIEN 49	1634 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Fester
PETTERSEN TRULS WALLE	HOLBERGS VEI 5	1605 FREDRIKSTAD	3/8	Hjemmelshaver
PETTERSEN ERIK	KNIPLEVEIEN 64	1613 FREDRIKSTAD	3/8	Hjemmelshaver
PETTERSEN ASTRID	HOLBERGS VEI 5	1605 FREDRIKSTAD	1/4	Hjemmelshaver
SIMENSEN TROND ERIK	ALSHUSVEIEN 2	1675 KRAKERØY	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.07.2025	1/1	0	kr 4 689,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 7 560,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 3 198,00
360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 14 481,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 5 205,00
60	ESkatt Bolig	671 200,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 2 147,00
							kr 37 746,00



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	210	Bnr.:	1458	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:		Onsøyveien 26					

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 tilbud, dato: 28.11.2024.		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	☒	Nei:		Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	☒	Sist tilbud, dato: 28.11.2024.		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Simensen Trond Erik

Alshusveien 2

1675 Kråkerøy

Adresse: Onsøyveien 26 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 193812414
Eiendom: 210 / 1458 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Ikke utført 19.03.2019
Hypighet: Hvert 6. år

Dato: 02.06.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Tom Andre Bergmann
Avtale nr: 11637

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.

Avvik ildsted:

Gjelder:	Plassering:	Produktnavn
1 Ildsted defekt		Velveplate defekt/godset blir for varmt
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd		

Avvik røykløp:

Gjelder:	Plassering:
1 Sotluke defekt	1
Må byttes før fyring gjennoptas	
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd	

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.



Simfro Eiendom DA, c/o Trond Simensen

Alshusveien 2
1675 KRÅKERØY

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2012/15952-11-6755/2013-LAAL	M30	15.01.2013

Onsøyveien 26 - Gjelder pålegg om omlegging til tett spillvannsledning og separering

Viser til vårt pålegg av 15.12.11.

Fredrikstad kommune, vann og avløpsavdelingen har vært på befaring i området i forbindelse med det nye vann og avløpsanlegget som ble lagt i 2011/2012.

Etter de opplysningene vi har fått fra entreprenøren som utførte arbeidene for kommunen, har boligen en godkjent tett spillvannsledning.
Derimot er ikke takvannet lagt ut til terreng, slik kravet er. Frist for utførelse er satt til 15.2.13.

Vennligst ta kontakt med undertegnede når arbeidet er utført på telefon 69361461/95700713.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lars Amund Larsen
avdelingsingeniør

Park, vei og VA

Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Telefaks: 69 36 13 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 36 14 61 Bankkonto:



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 04. juni 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 210 Bruksnr.: 1458 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0

Adresse: Onsøyveien 26, 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 sep		X

Pålegget er delvis utført, takvannet gjenstår, finner ikke dokumentasjon på at det er ferdig.

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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 10.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1458

Adresse: Onsøyveien 26, 1613 FREDRIKSTAD

Referanse: 1111250064

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	Bnr: 1458	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Onsøyveien 26 ▼		
Areal:	484.4	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 710 - Båndlegging, regulering pbl, H710 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 121 Trosvikhavna	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: mai 22, 1979
Reguleringsbestemmelser: Regbest121_120.pdf		

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.06.2025



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

Nærliggende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H15.1	Hensynssone ras- og sikedfare
	H15.2	Hensynssone formfare
	H15.3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H15.4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H16.1	Krav vedrørende infrastruktur
--	-------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H17.1	Hensynssone landbruk
	H17.2	Hensynssone friluftsliv
	H17.3	Hensynssone landskap
	H17.4	Hensynssone naturmiljø
	H17.5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H18.1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H18.2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H18.3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H19.1	Krav om felles planlegging
--	-------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

Byggekrets	100 m - 150 m
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	100 m - 150 m
Strandlinje sjø	100 m - 150 m
Markagrense	100 m - 150 m

AREA FORMULA

[illegible][illegible]

 Planimetri for reguleringssplaner under arbeid





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	Klimaveronsone
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
Støyskjermer	Område for reindrift	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for gartneri	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsgrense	Område for parsellhager	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	Annet landbruksområde	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Kjøreveg	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Gate med fortau	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonslinjer, jernbane	Annen veggrunn	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Gang-/sykkelvei	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Sykkelvei	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Gangvei	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Parkbelte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Fortau(*)	Campingplass	Forretning/Offentlig
Kommunegrenser	Gatetun	Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Torg	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde	Forts..	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Golfbane	Offentlig/Almennutttig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Rekkefølgeområde		Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal		Område for anlegg i grunnen	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avleppsanlegg	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvkm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
484.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566507.80261	609653.896837	ikke spesifisert	7.68	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
2	6566514.8808	609650.929834	ikke spesifisert	8.16	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
3	6566522.39257	609647.763135	ikke spesifisert	4	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
4	6566526.07559	609646.206432	ikke spesifisert	26.93	Ukjent		Beregnet	200	0
5	6566530.2224	609672.807503	ikke spesifisert	17.86	Umerket		Scannet fra kart	200	0
6	6566512.63655	609675.879801	ikke spesifisert	2.13	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
7	6566510.55414	609676.268439	ikke spesifisert	1.57	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
8	6566510.31356	609674.714584	ikke spesifisert	1.87	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
9	6566510.08584	609672.858504	ikke spesifisert	1.5	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
10	6566509.89136	609671.370736	ikke spesifisert	5.62	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
11	6566509.23718	609665.789848	ikke spesifisert	5.95	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
12	6566508.49363	609659.885854	ikke spesifisert	6.03	Ukjent		Scannet fra kart	200	0

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Onsøyveien 26, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1458/0/0

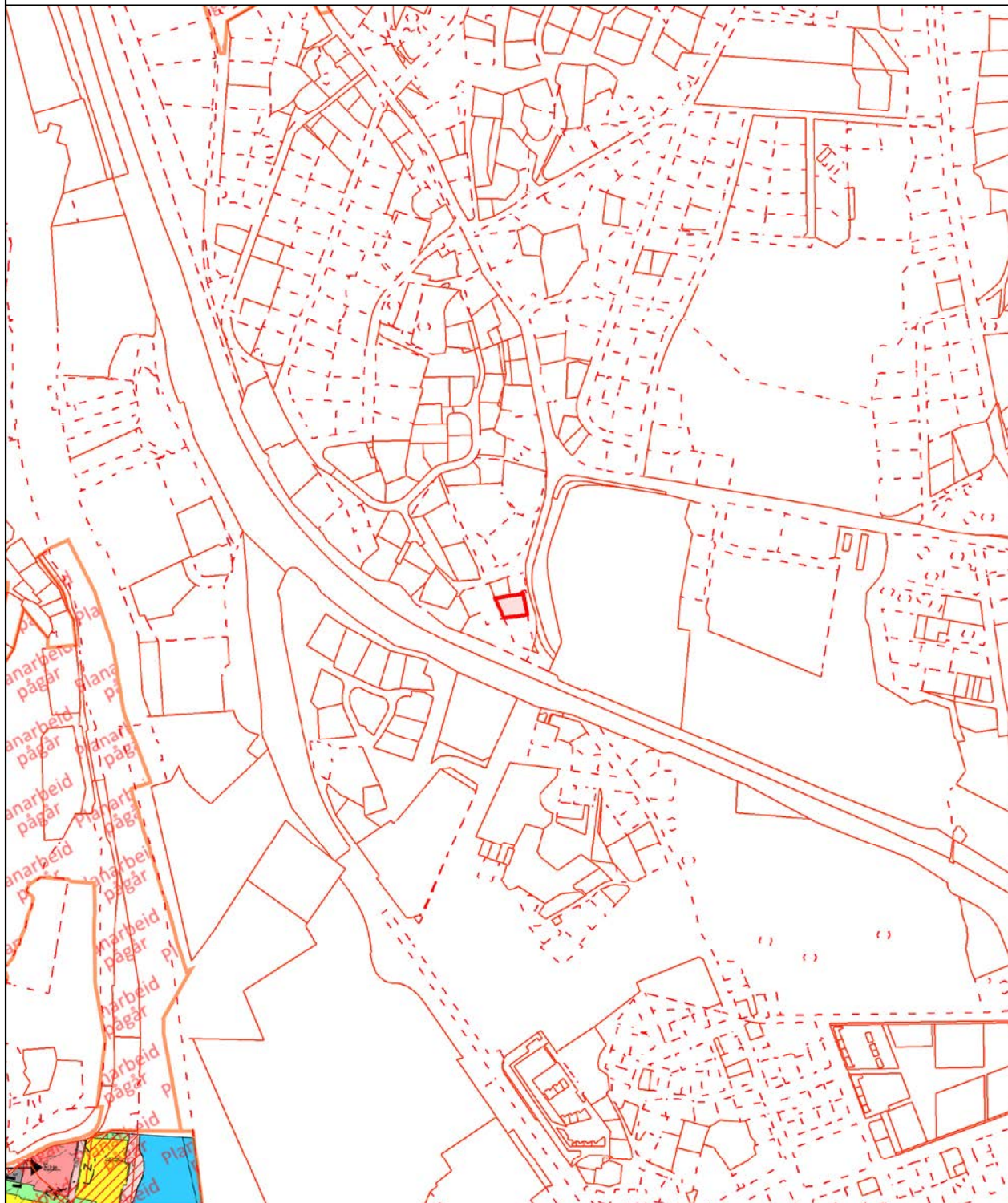
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-29



Planident:
Plannavn:

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

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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Onsøyveien 26, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1458/0/0

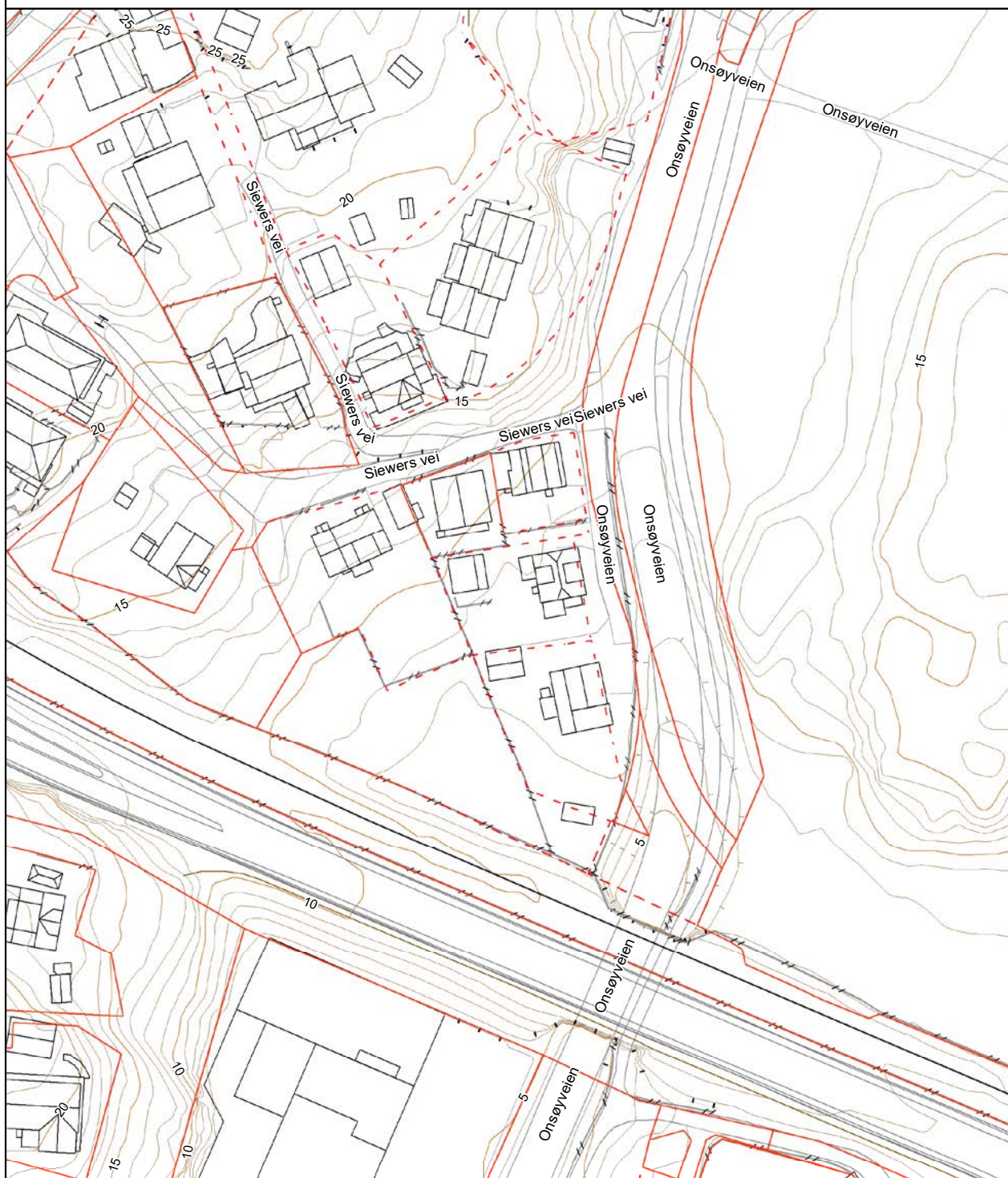
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-29



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Onsøyveien 26, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1458/0/0

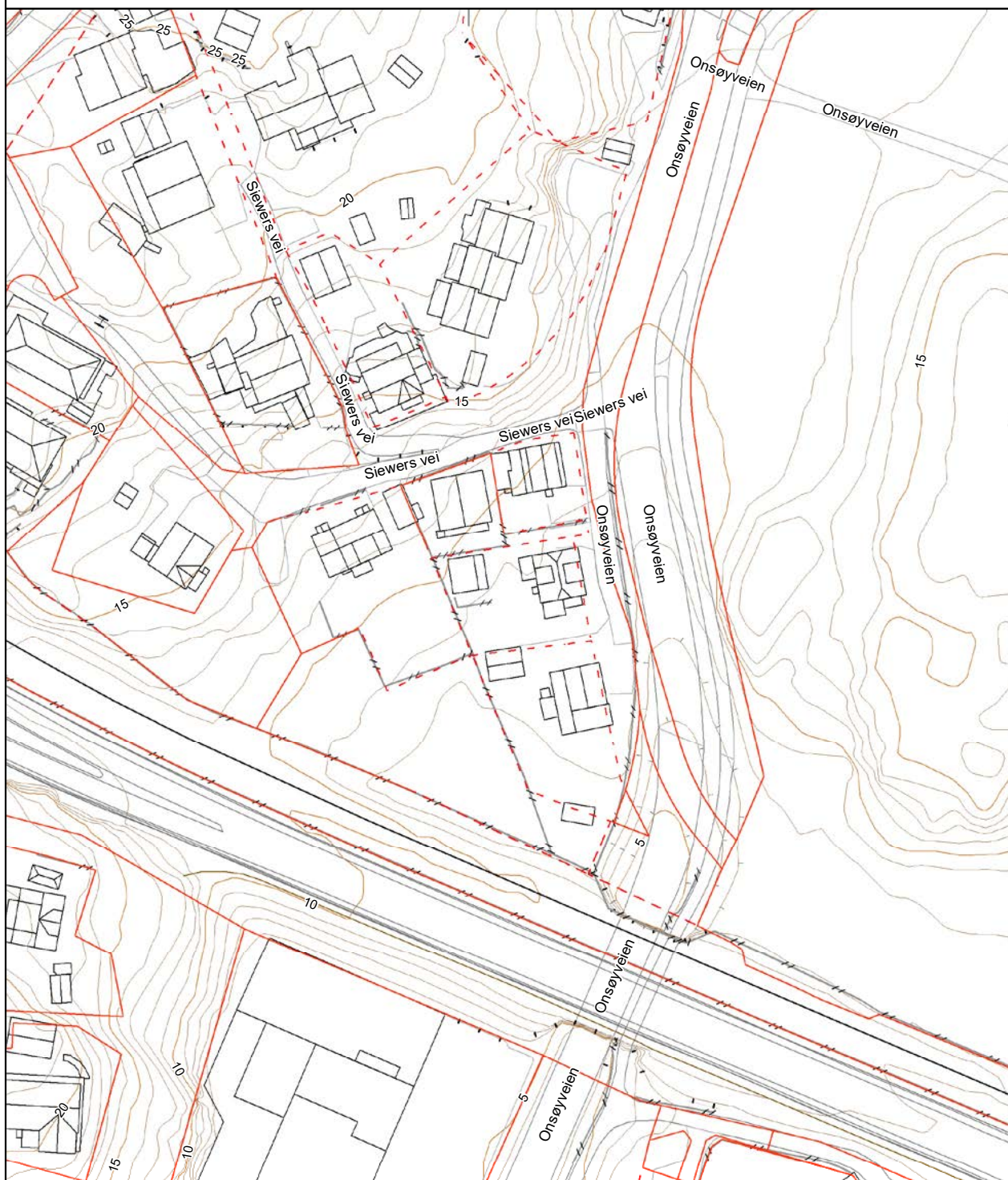
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-29



Planident: 121
Ikrafttredelsesdato: 22.5.1979
Plannavn: Trosvikhavna

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.



**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TROSVIKHAVNA -
OMRÅDET BEGRENSET AV TROSVIKHAVNA - ONSØYVEIEN - JERNBANEN, FREDRIKSTAD KOMMUNE.**

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

Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretning regnes i husets lengderetning.

§ 2. I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 120 m².

§ 3. Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasjene kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 20 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 4. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen skal være 22°, eventuelt valmtak skal ha 25° takvinkel.

§ 5. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 6. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Stadfestet: 22 mai 1979, Fylkesmannen i Østfold.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-210/1458, Onsøyveien 26, 1613 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	19.05.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.05.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	07.04.2025	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.

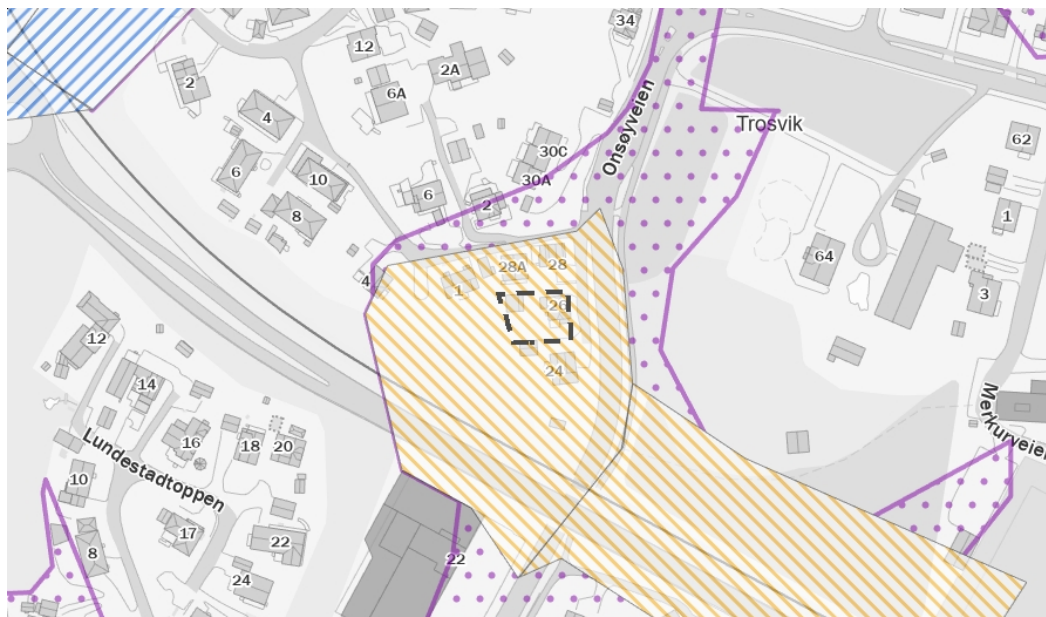
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.41 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.4 km
Flomfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	19.05.2025	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	102.2 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.14 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: 19.05.2025

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 løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, 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:

19.05.2025

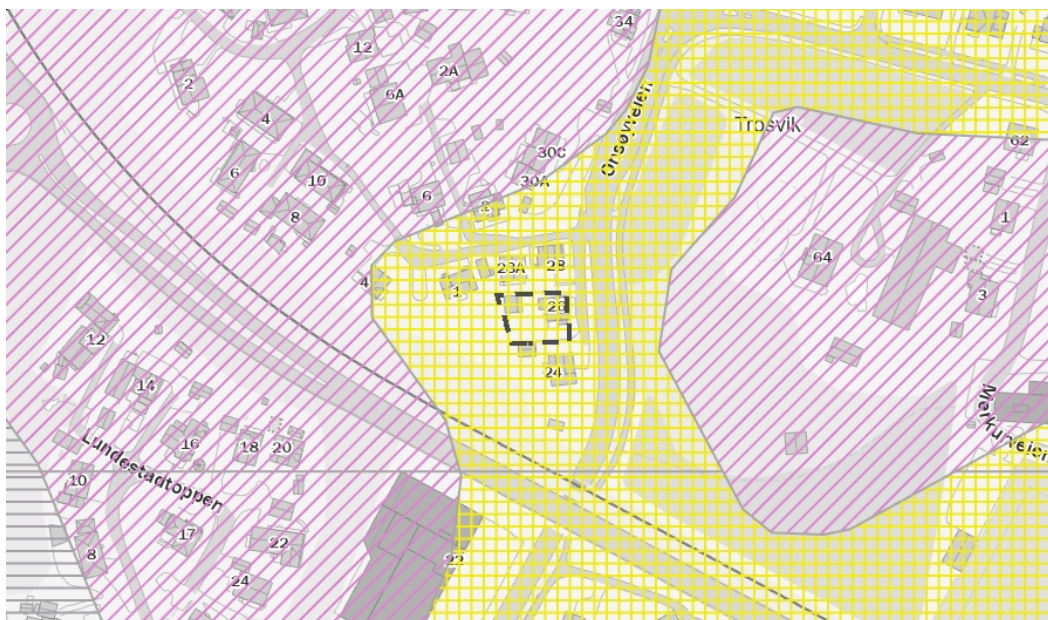
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

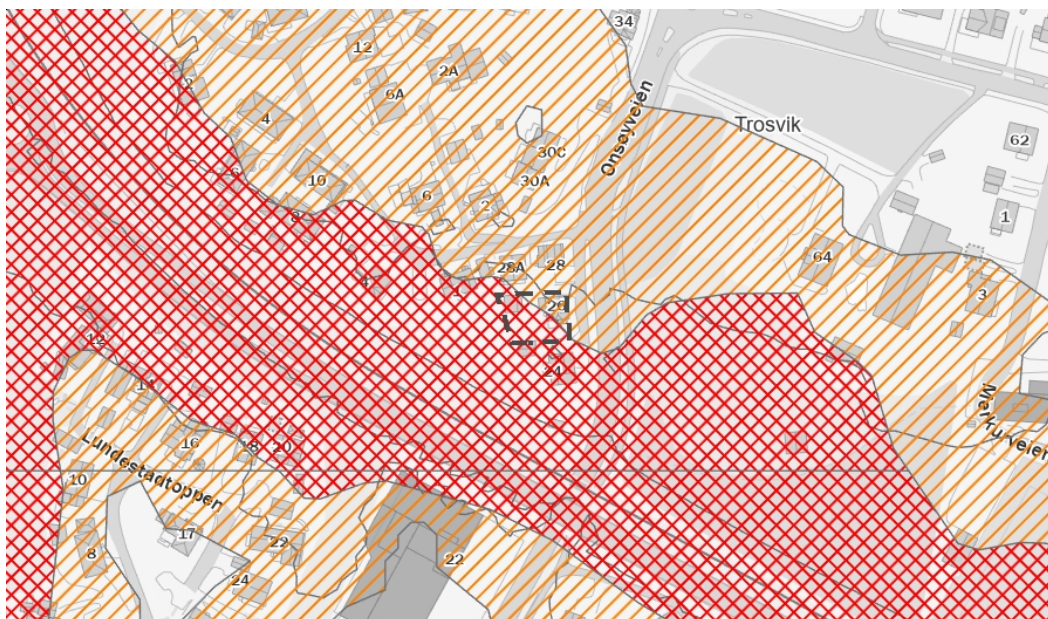
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine 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 kjenne tegne 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)

Støysoner

Sist sjekket: 07.04.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

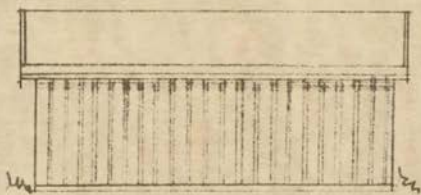
Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

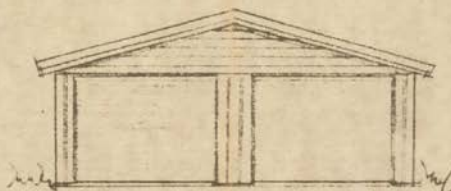
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

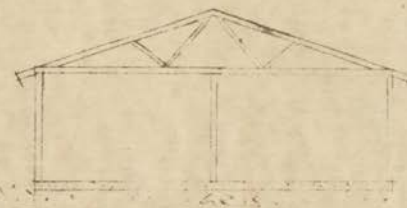
Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



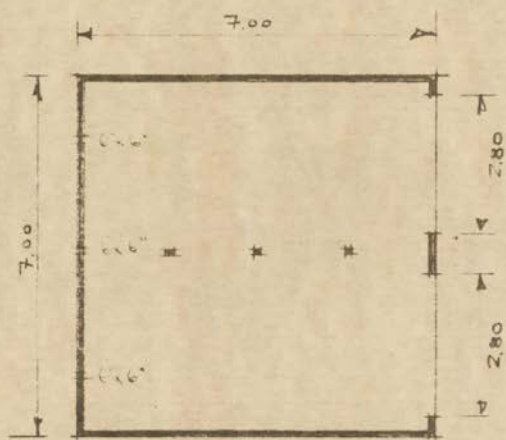
SIDE



FRONT



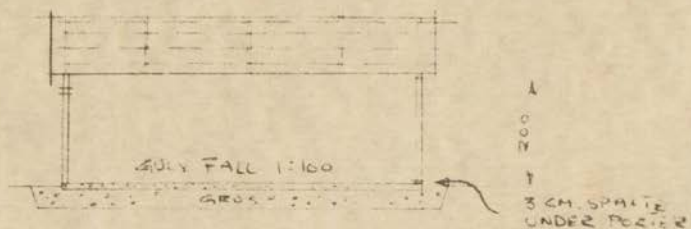
SNITT



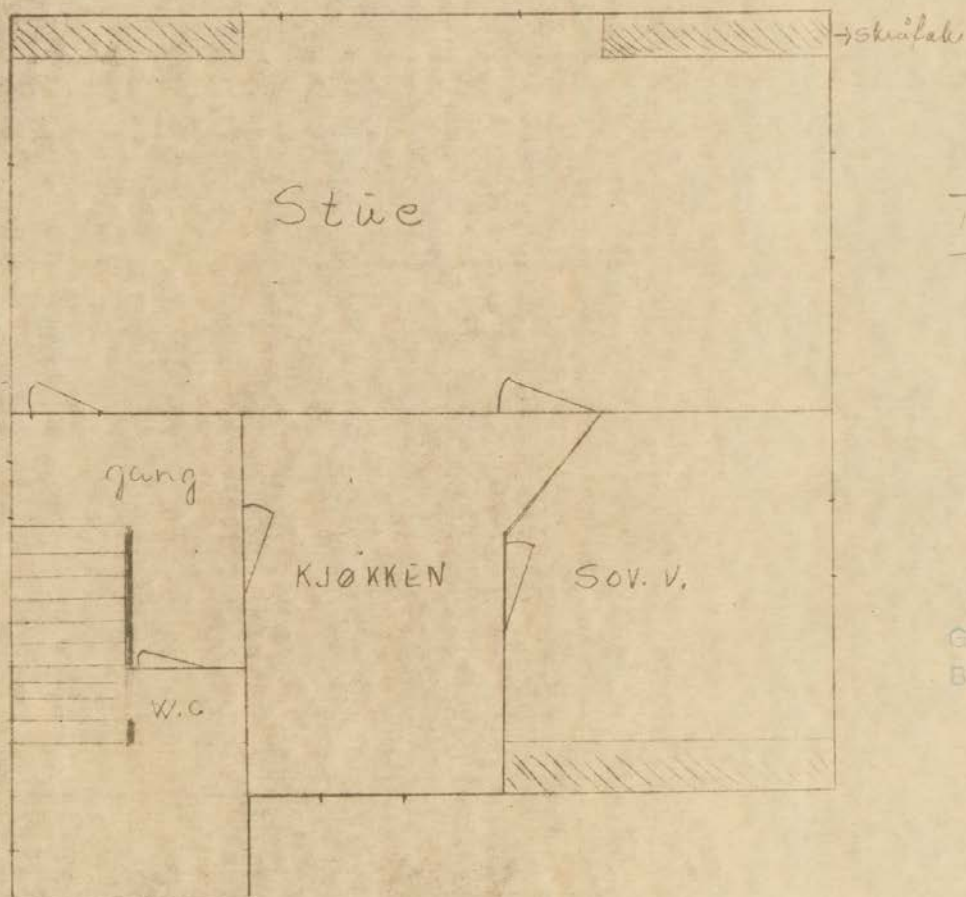
PLAN

M: 1:100

F. B. nr. 204/76
GODKJENT AV
BYGNINGSRADET

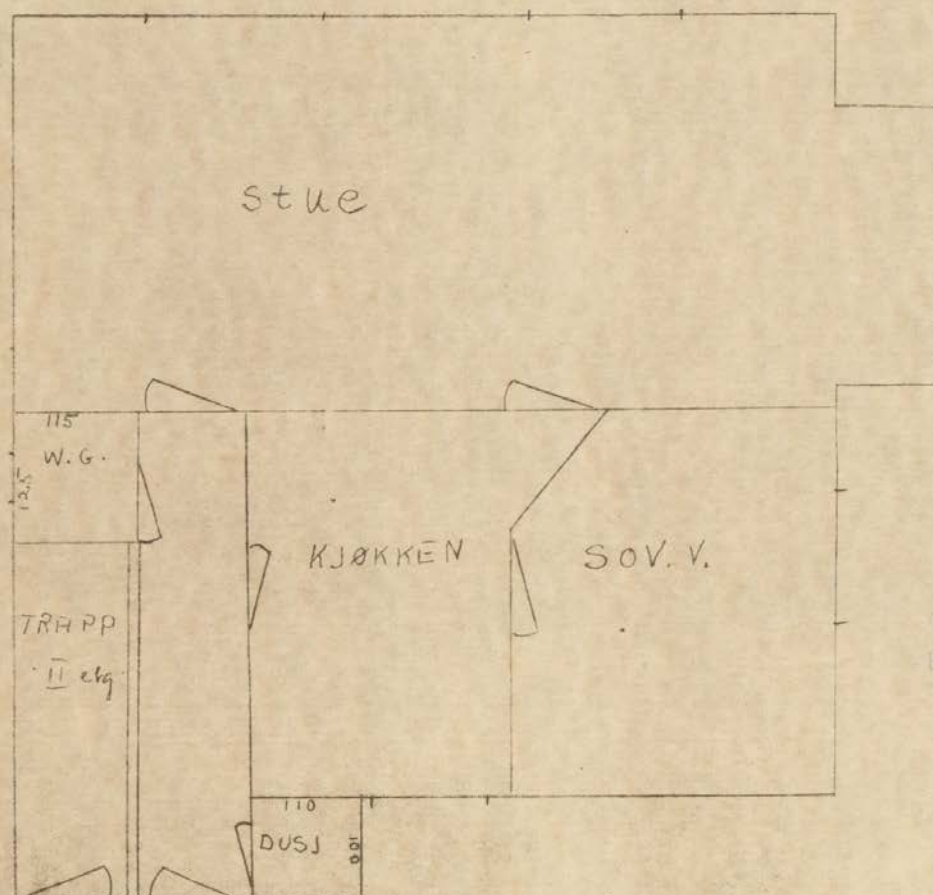


SNITT



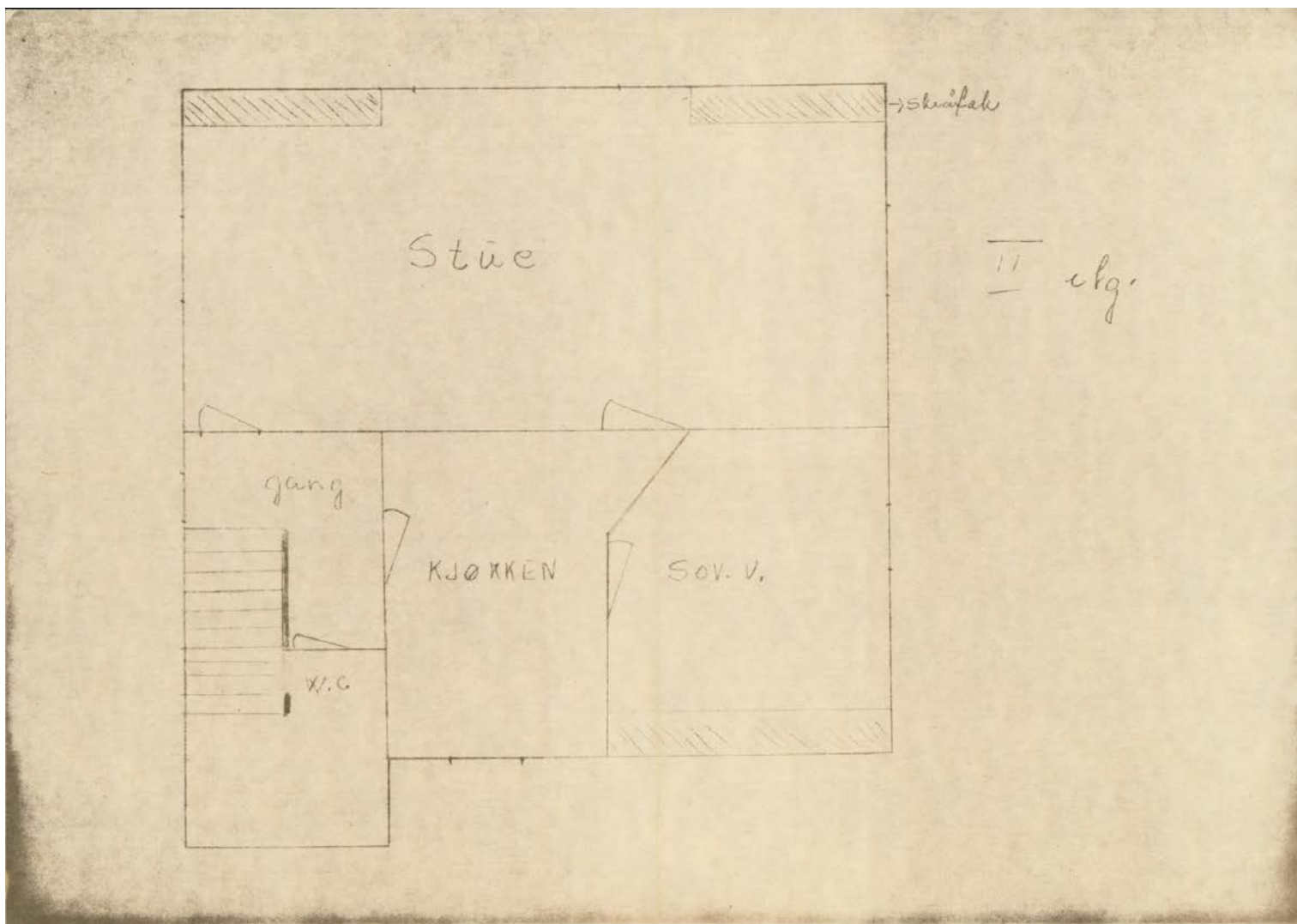
11 elg.

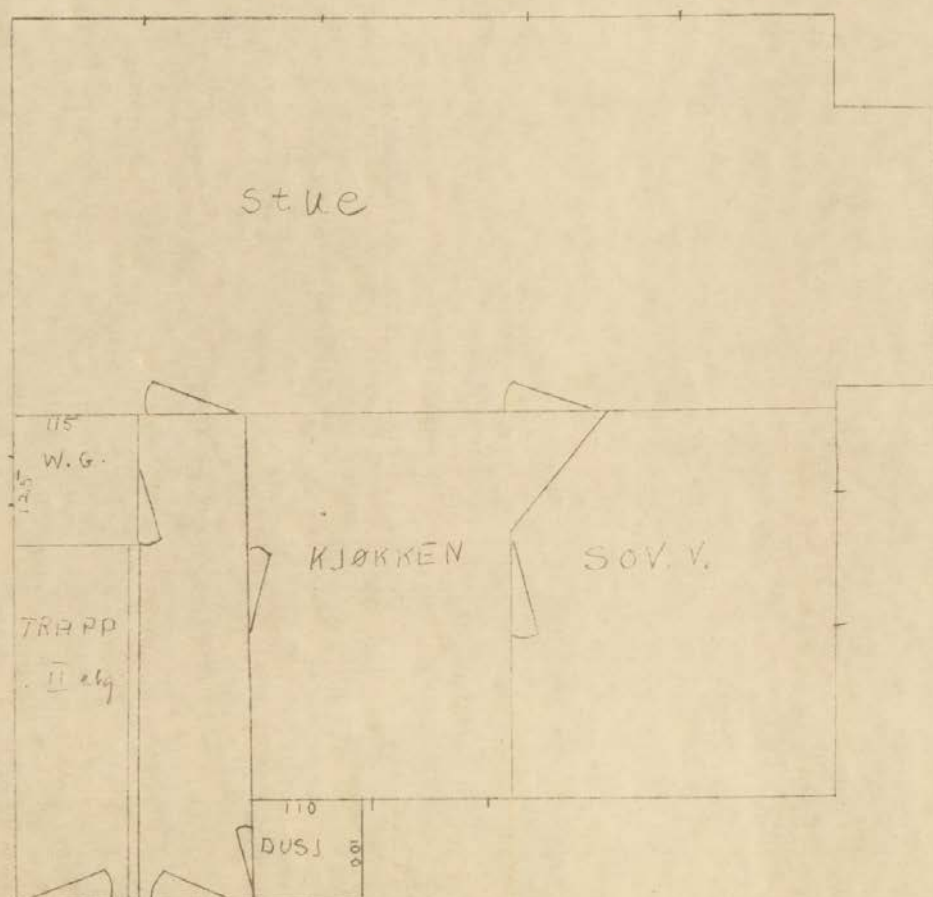
F. B. nr. 225/75
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET



I etg.

F B m 225/75
FODKJENT AV
BYGNINGSRADET





I etg.

F. B. nr. 225/14
 GODKJENT AV
 BYGNINGSRÅDET

LEIEKONTRAKT

UTLEIEREN

Navn: Simfro Holding AS V/ Trond Simensen
Adresse Alshusveien 2
Postadresse: 1675 Kråkerøy
Telefon:

LEIETAKEREN

Navn: _____
Adresse: _____
Postadresse: _____
Telf: _____
Datter: _____

LEIEOBJEKTET

Leilighet i Onsøyveien 26 A, 1613 Fredrikstad (Gnr 210, bnr 1 i Fredrikstad).

LEIEFORHOLDENE OMFATTER

Leietakeren har rett til å disponere leiligheten bestående av kjøkken, badrom med toalett og dusj, stue og soverom. Leietakeren har rett til å disponere utearealene i fellesskap med eiendommens øvrige leietakere. Dette skal skje i forståelse med de andre leietakerne og utleier, og det skal tas tilbørlig hensyn.

LEIEFORHOLDETS VARIGHET

Leiligheten overtas av leietakeren den 01.04.2018. Leieforholdet utløper uten oppsigelse den 31.03.2021. Dersom leietakeren ikke flytter ved kontraktsslutt må utleieren sende skriftlig flytteoppfordring innen tre måneder. Denne bestemmelsen begrenser leietakerens rett etter husleielovens § 10.

MØBLERING

Leiligheten leies ut delvis møblert. Leietakeren skal vedlikeholde inventaret så ofte som det er påkrevd.

LEIESUMMEN

Leiesummer er kr. 9000,- pr. måned. Leien betales forskuddsvis uten løpedager den 01. i hver måned til konto: _____ inklusiv bredbånd og TV.

STRØM OG OPPVARMING

Utgiftene til strøm er ikke inkludert i leiesummen. Leietakeren må tegne eget abonnement for elektrisitet.

SIKKERHET/DEPOSITUM

Leietakeren skal stille sikkerhet for skader på eiendommen som leietakeren er ansvarlig for og andre krav etter leieavtalen. Sikkerheten skal være forskuddsleie pålydende tre ganger månedlig husleie og skal være innbetalt før innflytting.

(Det er inngått avtale om halv husleie for April, første innbetaling er avtalt 03.05.18 med kr 13 500,-.

Dersom sikkerheten er et depositum, kan det ikke være større en 6 måneders husleie og skal settes på sperret konto. Renter skal godskrives leietakeren. Blir leien endret, kan partene kreve at beløpet justeres tilsvarende. Når leieforholdet opphører, kan skyldig husleie samt utgifter som leieren skylder for rengjøring og rydding dekkes av kontoen. Det gjenstående beløp kan to måneder etter leieforholdets opphør utbetales leietakeren med befriende virkning for banken, med mindre utleieren har reist søksmål med erstatningskrav mot leietakeren.

UTLEIERENS PLIKTER

Utleierne skal til avtalt tid stille boligen til leietakerens rådighet i ordentlig stand og rengjort. Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må leietakeren fremsette innen 14 dager etter overtagelsen. Ellers regnes forholdet som godtatt. Det som kreves rettet, må oppgis.

Utleieren plikter å sørge for at boligen står til rådighet for leietakeren i leietiden og at boligen er i ordentlig stand. Utleieren skal forsvarlig vedlikeholde boligen og alle innretninger som hører til boligen, såfremt dette ikke påligger leietakeren, jfr nedenfor. Fornyelse av tapet, maling og annen istandsettelse eller oppussing som forringelse ved slit og elde skal utleieren foreta så ofte det sedvanemessig er påkrevd under hensyn til boligens beskaffenhet. Utleieren skal påse at portrom, kjellere, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig belyst. Utleieren plikter også å sørge for renhold av port- og gårdsrom samt av felles lofts og kjellerrom.

LEIETAKERENS PLIKTER

Leietakeren skal på egen bekostning innenfor boligen vedlikeholde låser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sistene, varmtvannsbeholdere, badekar, elektriske komfyrer, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer, samt foreta oppsteking av avløpsrør til egen vannlås. Likeså påligger det leietakeren å vedlikeholde ledninger og innretninger som han har anbrakt og betale utgiftene ved ovnsfeiling. Leietakeren er ansvarlig for enhver type ruteknusing, og bør derfor tegne ruforsikring.

Boligen må kun benyttes til beboelse. Leietakeren skal behandle boligen og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av god husorden. Leietakeren plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietaker eller andre personer som leietakeren har gitt adgang til boligen eller eiendommen for øvrig. Leietakeren må ikke uten utleierens samtykke, endre boligen på noen måte, og må heller ikke sette opp antenne på eiendommen uten samtykke fra utleieren. Vedlikeholdsettersyn av leiligheten må påregnes utført av utleier 4 ganger pr år (kvartalsvis).

Leietakeren plikter straks å melde til utleieren enhver skade på boligen, som må utbedres uten opphold. Annen skade eller mangel, skal leietakeren melde uten unødige forsinkelse. Forsømmer leietakeren pliktig melding, taper leietakerens sitt mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for all skade som kommer av forsømmelsen. Oppstår det i leietiden mangler som det påligger utleieren å avhjelpe, og kan utbedringen av disse ikke utstå uten å utsette eiendommen eller leietakerens gods for åpenbar skade, plikter leietakeren å søke skaden avverget, om nødvendig uten forutgående varsel til utleieren. Leietakeren kan kreve sitt utlegg tilbakebetalt.

FREMLEIE

Fremleie er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke. Som fremleie regnes ikke at leieren tar opp i sin husstand sin ektefelle, sine egne eller ektefellens slektninger i rett oppstigende

linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Opptak av andre personer i husstanden, krever utleierens samtykke. Samtykke kan likevel bare nektes hvis det foreligger saklig grunn.

UTLEIERENS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

Når forholdene krever det er leietakeren forpliktet til å gi utleieren eller noen på hans vegne adgang til boligen. I den siste måneden før leietakeren skal flytte, er leietakeren forpliktet til å gi leiesøkende anledning til å se boligen 2 ganger i uken mellom klokken 18.00 og 20.00.

LEIETAKERENS AVTALEBRUDD – UTKASTELSESKLAUSUL

Blir leiesummen eller andre tillegg, ikke betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietakeren kastes ut uten søksmål og dom etter § 13-2 3. ledd i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leietakeren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve leieavtalen. Leietakeren plikter da å flytte ut av boligen. En leietaker som flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av hva utleieren får inn ved ny utleie. Leietakeren må i tillegg betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av boligen fører med seg.

LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Når leieforholdet er slutt, skal leietakeren overlevere boligen med tilbehør tilbake til utleieren rengjort og i samme stand som ved overtagelsen, bortsett fra den forringelse som følger av elde, alminnelig slit og mangler som det påhviler utleieren å utbedre. Annen forringelse erstattes av leietakeren. Mangler som leietakeren er ansvarlig for og som ved anvendelse av vanlig aktsomhet burde vært oppdaget av utleieren, kan ikke påberopes av utleieren, hvis utleieren ikke innen 14 dager etter at leieforholdet er slutt, meddeler leietakeren at mangelen vil bli gjort gjeldende. Dette gjelder dog ikke hvis leietakeren har handlet svikaktig. Fast inventar, ledninger og lignende som leieren ha anbrakt eller latt anbringe i boligen må ikke fjernes med mindre leietakeren bringer boligen i samme stand som ved overtakelsen. Leietakerens rettigheter til slik inventar som ikke er fjernet, tilfaller utleieren uten godtgjørelse. Har leietakeren montert og etterlatt låser i dører, er han pliktig til å overlevere alle nøkler som hører til låsene.

VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

UNDERSKRIFT

Utleieren og leietakeren vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne leiekontrakt, som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker beholder hvert sitt.

Fredrikstad, den. 03.04.2018.



Simfro Holding as. V/ Trond Simensen

Dersom sikkerheten er et depositum, kan det ikke være større en 6 måneders husleie og skal settes på sperret konto. Renter skal godskrives leietakeren. Blir leien endret, kan partene kreve at beløpet justeres tilsvarende. Når leieforholdet opphører, kan skyldig husleie samt utgifter som leieren skylder for rengjøring og rydding dekkes av kontoen. Det gjestående beløp kan to måneder etter leieforholdets opphør utbetales leietakeren med befriende virkning for banken, med mindre utleieren har reist søksmål med erstatningskrav mot leietakeren.

UTLEIERENS PLIKTER

Utleieren skal til avtalt tid stille boligen til leietakerens rådighet i ordentlig stand og rengjort. Klage over at boligen ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må leietakeren fremsette innen 14 dager etter overtagelsen. Ellers regnes forholdet som godtatt. Det som kreves rettet, må oppgis.

Utleieren plikter å sørge for at boligen står til rådighet for leietakeren i leietiden og at boligen er i ordentlig stand. Utleieren skal forsvarlig vedlikeholde boligen og alle innretninger som hører til boligen, såfremt dette ikke påligger leietakeren, jfr nedenfor. Fornyelse av tapet, maling og annen istandsettelse eller oppussing som forringelse ved slit og elde skal utleieren foreta så ofte det sedvanemessig er påkrevd under hensyn til boligens beskaffenhet. Utleieren skal påse at portrom, kjellere, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig belyst. Utleieren plikter også å sørge for renhold av port- og gårdsrom samt av felles lofts og kjellerrom.

LEIETAKERENS PLIKTER

Leietakeren skal på egen bekostning innenfor boligen vedlikeholde låser, nøkler, ruter, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sistene, varmtvannsbeholdere, badekar, elektriske komfyrer, lampekupler, elektriske kontakter, brytere og sikringer, samt foreta oppsteking av avløpsrør til egen vannlås. Likeså påligger det leietakeren å vedlikeholde ledninger og innretninger som han har anbrakt og betale utgiftene ved ovnsfeiling. Leietakeren er ansvarlig for enhver type ruteknusing, og bør derfor tegne ruforsikring.

Boligen må kun benyttes til beboelse. Leietakeren skal behandle boligen og eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av god husorden. Leietakeren plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietaker eller andre personer som leietakeren har gitt adgang til boligen eller eiendommen for øvrig. Leietakeren må ikke uten utleierens samtykke, endre boligen på noen måte, og må heller ikke sette opp antenne på eiendommen uten samtykke fra utleieren. Vedlikeholdsettersyn av leiligheten må påregnes utført av utleier 4 ganger pr år (kvartalsvis).

Leietakeren plikter straks å melde til utleieren enhver skade på boligen, som må utbedres uten opphold. Annen skade eller mangel, skal leietakeren melde uten unødige forsinkelse. Forsømmer leietakeren pliktig melding, taper leietakerens sitt mulige erstatningskrav og blir ansvarlig for all skade som kommer av forsømmelsen. Oppstår det i leietiden mangler som det påligger utleieren å avhjelpe, og kan utbedringen av disse ikke utstå uten å utsette eiendommen eller leietakerens gods for åpenbar skade, plikter leietakeren å søke skaden avverget, om nødvendig uten forutgående varsel til utleieren. Leietakeren kan kreve sitt utlegg tilbakebetalt.

FREMLEIE

Fremleie er ikke tillatt uten utleierens skriftlige samtykke. Som fremleie regnes ikke at leieren tar opp i sin husstand sin ektefelle, sine egne eller ektefellens slektninger i rett oppstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år, eller

andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Opptak av andre personer i husstanden, krever utleierens samtykke. Samtykke kan likevel bare nektes hvis det foreligger saklig grunn.

UTLEIERENS ADGANG TIL LEIEOBJEKTET

Når forholdene krever det er leietakeren forpliktet til å gi utleieren eller noen på hans vegne adgang til boligen. I den siste måneden før leietakeren skal flytte, er leietakeren forpliktet til å gi leiesøkende anledning til å se boligen 2 ganger i uken mellom klokken 18.00 og 20.00.

LEIETAKERENS AVTALEBRUDD – UTKASTELSESCLAUSUL

Blir leiesummen eller andre tillegg, ikke betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietakeren kastes ut uten søksmål og dom etter § 13-2 3. ledd i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leietakeren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve leieavtalen. Leietakeren plikter da å flytte ut av boligen. En leietaker som flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av hva utleieren får inn ved ny utleie. Leietakeren må i tillegg betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av boligen fører med seg.

LEIEFORHOLDETS OPPHØR

Når leieforholdet er slutt, skal leietakeren overlevere boligen med tilbehør tilbake til utleieren rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, bortsett fra den forringelse som følger av elde, alminnelig slitt og mangler som det påhviler utleieren å utbedre. Annen forringelse erstattes av leietakeren. Mangler som leietakeren er ansvarlig for og som ved anvendelse av vanlig aktsomhet burde vært oppdaget av utleieren, kan ikke påberopes av utleieren, hvis utleieren ikke innen 14 dager etter at leieforholdet er slutt, meddeler leietakeren at mangelen vil bli gjort gjeldende. Dette gjelder dog ikke hvis leietakeren har handlet svikaktig. Fast inventar, ledninger og lignende som leieren ha anbrakt eller latt anbringe i boligen må ikke fjernes med mindre leietakeren bringer boligen i samme stand som ved overtakelsen. Leietakerens rettigheter til slik inventar som ikke er fjernet, tilfaller utleieren uten godtgjørelse. Har leietakeren montert og etterlatt låser i dører, er han pliktig til å overlevere alle nøkler som hører til låsene.

VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

UNDERSKRIFT

Utleieren og leietakeren vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne leiekontrakt, som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav utleier og leietaker beholder hvert sitt.

Fredrikstad, den. 05.12.2016.



Simfro Holding as. V/ Trond Simensen



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. AVTREKKSVENTILATER 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 kontraktsignering 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: Onsøyveien 26
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre