



aktiv.

Fagerliveien 58, 1605 FREDRIKSTAD

**Innholdsrik hel tomannsbolig |
Nymalt 1 etg i 2025 | Mulighet for
utleie | Attraktiv beliggenhet | Kort
vei til sentrum**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

E-post andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

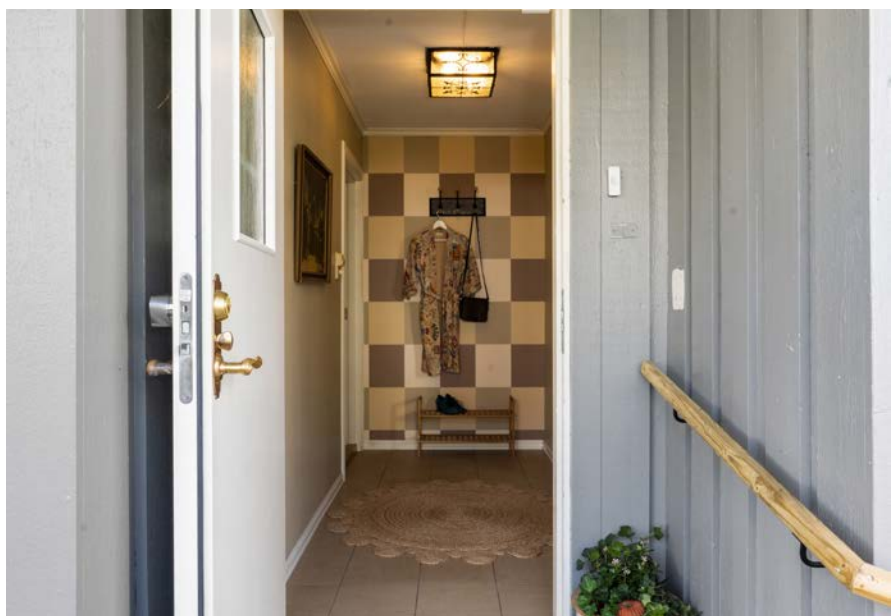
Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Omkostn.: Kr 156 350,-
Total ink omk.: Kr 6 356 350,-
Selger: Elsa Mari Pedersen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 306/329 kvm
Tomtstr.: 690.1 m²
Soverom: 6
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 207, bnr. 78
Oppdragsnr.: 1111250117

Innholdsrik hel tomannsbolig | Nymalt 1 etg i 2025 | Mulighet for utleie | Attraktiv

Velkommen til Fagerliveien 58! En stor tomannsbolig med to separate enheter og plass til hele familien og/eller utleie av 2. etg slik det er idag. Boligen er inndelt slik: 1. Etg: Kjøkken, nymalte lyse stuer, nylagt gulv i stue og kjøkken, tre soverom, moderne bad, to verandaer, entre og nedgang til kjeller. 2. Etg: Adkomst via utvendig trapp opp og egen inngang. Stor lys gang med romslige skap, åpen løsning med stue og kjøkken, 3 romslige soverom, og et moderne bad av forholdsvis nyere dato. Kjelleren gir rikelig med oppbevaringsplass og praktiske boder. Ute finner du en solrik tomt med terrasse, hage og verandaer, samt halvpart av dobbelgarasje. Her får du en fleksibel og familievennlig bolig i et rolig og attraktivt område med kort vei til både sentrum, marka, barnehager og skoler.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	77
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 306 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 329 m²

TBA: 53 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m² 6 Boder

BRA-e: 5 m² Utvendig bod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 138 m² Entré/gang, 3 soverom, Stue, Bad/vaskerom, Kjøkken, Trapperom

2. etasje

BRA-i: 98 m² Entré/hall, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Gang, Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 m² Terrasse

2. etasje

8 m² Balkong

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Halvpart av en dobbelgarasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

690.1 m²

Tomtebeskrivelse

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

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.

Beliggenhet

Boligen ligger i populære Fagerliveien i Fredrikstad kommune, et av byens mest attraktive områder. Her har du nærhet til Fredrikstad sentrum og den populære bryggepromenaden, som byr på et rikt utvalg av restauranter, butikker og kulturelle opplevelser.

For familier er det kort vei til barnehager og skoler, samt matbutikker og idrettsanlegg, som gjør hverdagen praktisk og enkel. Området er ideelt for de som ønsker å kombinere byliv med naturopplevelser.

Fredrikstadmarka, med sine tur- og rekreasjonsområder, ligger innenfor en gangavstand på ca. 15 minutter. Her kan du nyte fine turstier og badeplasser, perfekt for både avslapning og aktivitet.

Eiendommen har også gode sol- og lysforhold, som gir en lys og trivelig atmosfære. Dette gjør boligen til et attraktivt valg for de som ønsker en rolig, men sentral beliggenhet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av antatt fjell. Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Viduer i tre, med og uten isolerglass. Verandadører i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.08.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Det har blitt utført arbeide av fagfolk, men dette kan ikke dokumenteres.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar:Ja

Beskrivelse: Finnes ikke dokumentasjon

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar; Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja, i kjelleren har det vært sopp. Dette har vært der lenge og skyldes kondens fra en gammel vaskemaskin. Dette har nå blitt vasket ned og malt over. I henhold til takstmann så var ikke dette skadelig sopp.

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

Svar:Ja

Beskrivelse: Anlegget har vært kontrollert, men har ingen dokumentasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

:Ja

Beskrivelse ladeboks til elbil tilhørende 2.etg.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Nærmeste slekt er faglærte tømrere og har utført mye dugnadsjobb på huse.ingenting kan dokumenteres

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Taket ble lagt om i forbindelse med påbygg i 2.etg på tidlig 2000 tall.

Firma som gjorde jobb med påbygg gjorde denne jobben. husker ikke firmanavn.

Takstein er fra midten av 80 tallet da 1 etg. ble påbygget. Takstein ble vasket og malt av Eive takfornyning ca.2022.

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

Svar:Ja

Beskrivelse: 2. etg. leies for tiden ut

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Eiendommen er registrert som tomannsbolig

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Huset ble påbygget i 1 etg. ca 1985 og det ble på tidlig 2000 tall påbygget med 2 soverom i 2 etg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utvidelse av 1 og 2 etg er byggesøkt og godkjent.Trapp opp til 2 etg ble etablert ca 2005. Denne er det ikke søkt om

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det skal trolig bygges en bolig på en del av tomt til Fagerliveien 95. Det foreligger per nå nabovarsel på fasadendring av eksisterende bolig på adressen.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra varmtvannstank i kjeller i 2023. Skade utbedret av boligforsikring.

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

Svar:Ja

Beskrivelse: Dobbeltgarasje deles med Fagerliveien 60. Avtalen er tinglyst.

Tilleggs kommentar: Boligen ble i sin tid bygget av Selgers svigerfar. Nåværende eier

har bodd i boligen siden 1967. Boligen ble kjøpt av nåværende eier og hennes mann(sønn) engang på slutten av 70 tallet(Usikre på årstallet). Boligen har vært bebodd av familien hele denne perioden. Leilighet i 2 etg har i perioder også vært bebodd av nærmeste familie. Siden 2005 har 2 etg. vært utleid på det åpne markedet. Leilighet i 2 etg. er for tiden utleid for 13500 per måned. Boligen har vært løpende vedlikeholdt. mye gjennom egeninnsats av nærmeste familie. Selgers barnebarn og svigersønn er begge tømrere av utdanning. Det er gjort mye arbeid i årenes løp som naturlig nok ikke kan dokumenteres. Boligen ble påbygget med nytt kjøkken, bad og soverom i 1 etg. i 1985 og 2 etg. ble tilbygget med 2 soverom ca 2001. i forbindelse med utbyggingen i 2 etg ble Undertaket lagt om. I 2005 når boligens 2 etg. ble leid ut på det åpne markedet ble det foretatt en forholdsvis stor oppussing av 2 etg. Nytt kjøkken, nye gulv, tak osv. Det ble samtidig etablert utvendig adkomst til 2 etg med trapp. Denne er ikke byggemeldt. Tilgang til 2 etg. var tidligere gjennom trapp fra Gang i 1 etg. Denne er ikke fjernet, men er bygget inn. Bad i 1 etg er oppusset ca. 2014 av ett firma(finnes ikke dokumentasjon og husker ikke navn på firma) Bad i 2 etg ble oppusset ca. 2019 av firma(finnes ikke dokumentasjon og husker ikke navn på firma) Kjøkken i 1 etg var nytt i 2010 og ble kjøkkenfornyet ca 2021(nye benkeplater, lakkede dører) Boligens tomt var tidligere en festetomt, men ble kjøpt ut i 2005. Boligen har 2 forholdsvis nye varmepumper. Vi tror de ble kjøpt og installert ca. 2021. Vi finner ikke dokumentasjon på hvem som gjorde denne jobben. Ny jøtulovn i 1 etg installert i 2024. Denne ble montert av familie på dugnad. Det ble i 2025 lagt nytt gulv på stue og kjøkken i 1 etg. Peisovn i 2 etg er også av nyere dato(usikker på alder, men ca 5 år) Det ble utført en forsikringsjobb i kjeller i forbindelse med lekkasje fra varmtvannsbereder. Det ble byttet gulv og gjort diverse(skaderapport foreligger) Hovedinntak og sikringer er av nyere dato(usikker på alder, men før 2012).

Se utfylt egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

Utvendig bod i kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Kjeller:

BRA-i 70 kvm: innredet kjellerstue(Rommet er ikke godkjent for varig opphold) og 5 boder

1. Etasje:

BRA-i 138 kvm: Entré/gang, stue, bad/vaskerom, kjøkken, trapperom og 3 soverom

TBA 45 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 98 kvm: Entré/hall, bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken og 3 soverom

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Halvpart av dobbelgarasje:
BRA-e 18 kvm: Garasje

Standard

Andreas Halvorsen v/ Aktiv Fredrikstad ønsker velkommen til Fagerliveien 58 – en romslig og innholdsrik tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i Fagerliveien i Fredrikstad. Her får du en bolig som kombinerer sjarmen fra 1950-tallet med moderne oppgraderinger og en fleksibel planløsning som gjør at huset kan fungere både som en stor enebolig, som generasjonsbolig eller med mulighet for utleie. Eiendommen ligger i et fredelig og etablert boligområde med kort vei til sentrum, skoler, barnehager, dagligvare og flotte turområder i Fredrikstadmarka. Beliggenheten passer perfekt både for barnefamilier og for de som ønsker seg en romslig og sentral bolig med mange muligheter.

Boligen strekker seg over tre etasjer med en svært god romfordeling. Kjelleren består av boder som gir rikelig lagringsmuligheter og oppbevaringsplass, noe som gjør huset svært praktisk. En av bodene er i dag innredet og benyttet som kjellerstue, men rommet er ikke godkjent til varig opphold.

I første etasje finner du boligens hovedplan, med tre gode soverom, et moderne bad, kjøkken og en lys og trivelig stue. Her er det lagt nye gulv i 2025, og stuen er samtidig nymalt – noe som gir et friskt og moderne uttrykk. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og peisovnen bidrar til en lun atmosfære. Fra stuen er det utgang til en veranda på 15 kvm som forlenger oppholdsrommet ut i det fri. Kjøkkenet ble oppgradert rundt 2010 og senere fornyet, med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Her er det også plass til spisebord, slik at rommet fungerer som et naturlig samlingspunkt. Badet ble modernisert rundt 2018, og fremstår tidløst med fliser, varmekabler, dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med innredning. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

I andre etasje finner du en egen boenhet med separat inngang, noe som gjør denne delen av boligen svært attraktiv som utleiedel eller generasjonsbolig. Her er det tre soverom, en hyggelig stue i åpen løsning med kjøkken og utgang til veranda, samt et bad oppgradert rundt 2018. Stuen har vedovn, og kjøkkenet har god skaplass og nødvendige fasiliteter. Badet er utstyrt med dusjnisje, servant og toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

Tomten på nær 700 kvadratmeter er pent opparbeidet med plen, prydbusker og beplantning, og byr på gode solforhold hele dagen. Flere uteplasser inviterer til både rekreasjon og sosiale sammenkomster – fra den lune terrassen ved inngangspartiet til en koselig hageterrasse og verandaene i begge etasjer.

Eiendommen disponerer også halvpart av en dobbelgarasje med motorisert port, som gir både trygg parkering og ekstra lagringsplass.

Boligen holder en normal standard med flere viktige oppgraderinger de siste årene. Begge bad ble modernisert rundt 2018, kjøkkenet ble oppgradert ca. 2010 og senere fornyet, varmepumper ble installert i 2019, og i 2025 ble stuen i hovedetasjen både nymalt og lagt med nye gulv. Det er varmekabler på bad og i kjeller, og peisovner i begge stuer gir både hygge og effektiv oppvarming.

Fagerliveien 58 representerer en sjelden mulighet til å sikre seg en stor og fleksibel bolig i et av Fredrikstads mest attraktive boområder. Med seks soverom, to bad, to kjøkken, romslige oppholdsrom og rikelig med lagringsplass i kjelleren, er dette et hjem som kan tilpasses ulike behov. Enten du ønsker et stort familiehjem, en bolig med utleiemulighet eller en generasjonsbolig, finner du her et solid og innholdsrikt hjem i Fagerliveien.

Informasjon fra takstmann.

- Innvendig: På gulv er det overflater av parkett, fliser, laminat, laminatfliser og belegg. Veggoverflater av malt tapet, fliser, flisimiterte plater, mønstret tapet og malt brystningspanel. I tak er det slettmalte flater, malt mdf panel, malt panel, takessplater og trepanel. Lukket trapp i tre mellom kjeller og 1. etasje.
- Våtrom: Bad/vaskerom i 1. etasje fra ca. 2018. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Bad/vaskerom i 2. etasje fra ca. 2018. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra ca. 2010, kjøkkenfornyet i nyere tid. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøøl/fryseskap. Kjøkkeninnredning i 2. etasje fra ca. 2010. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.
- Tekniske installasjoner: Vannrør av kobber, forniklet kobber, flexislange og plastbelagt kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør. Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Varmepumper fra 2019. To varmtvannsberedere på 200 liter. Den ene er fra 1990-tallet og den andre er fra nyere dato. To sikringsskap i 2. etasje for hele boligen.
- Tomteforhold: Drenering med ukjent høy alder. Utvendige avløpsrør av antatt støpejern og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Hel tomannsbolig opprinnelig oppført i 1954.

Tilbygget i 1986 og påbygget i 2001.

God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.

- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

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.

Forhold som har fått TG2 som kan kreve tiltak.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Det noteres at skruer ikke er tilstrekkelig festet på mønestein.
- Utvendig - Nedløp og beslag Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. -
- Utvendig - Veggkonstruksjon Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft Avvik: Det er påvist andre avvik: Undertaket er misfarget. Isolasjonen er stedvis ført for langt inn mot gesimskasser som skaper noe dårlig luftutskiftning. Det er stedvis misfarget undertak, dog måles det normale verdier. Det noteres videre at spiker fra undertak stedvis går igjennom undertaket, dog er dette relativt normalt når det er tekking over pappen.
- Utvendig - Vinduer Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Gjelder kun enkelte eldre.
- Utvendig - Dører Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig - Utvendige trapper Avvik: Håndløper er kun montert på 1 side.
- Innvendig - Overflater Avvik: Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig i 2. etasje.
- 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. Det observeres også en del knirk. Avvikene gjelder i alle etasjer.
- Innvendig - Radon Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales. På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreducerende tiltak dersom nivåene er for høye.
- Innvendig - Pipe og ildsted Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe har rennemerker etter sotvann. Det har nylig vært kontroll på pipe, men mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt iht dagens forskrift.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun de eldste rør.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder kun de eldste rør. -

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Avvik på alder gjelder den eldste berederen.

- Tekniske installasjoner - 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 forenklete 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.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles forhøyede verdier i kjeller. Saltutslag observeres. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer Avvik: Noe løs puss.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det mangler drensåpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

- Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk Avvik: Begynnende høy alder på ventilator.

- Våtrom - 2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling Avvik: Det er påvist avvik i fuger. Stedvis svertesopp og misfarging i fuger/silikon.

- Våtrom - 2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist andre avvik: Det noteres at det ikke er etablert drensåpning i oppbygget kant til dusjnische så eventuelt lekkasjevann utenfor nisje vil ikke renne til sluk.

- Våtrom - 2. etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning Avvik: Noe ufagmessig montert baderomsinnredning. Dusjdør går noe dårlig.

- Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning i 2. etasje fra ca. 2010. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfrysenskap, underbygget oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: • Det er påvist at overflater har noe skader.

- Kjøkken - 2. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk Avvik: Begynnende høy alder på ventilator.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på verandaene i 1. etasje er målt til ca. 88 cm og i 2. etasje til ca. 80 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.
- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt Avvik: Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.
- Våtrom - 2. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt Avvik: Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Forhold som har fått TG3:- Innvendig - Innvendige trapper Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Følgende forhold har fått TGIU:

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blande batteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning)
 - Våtrom - 2. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blande batteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning)
- Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere 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

2018:

- Bad/vaskerom i 1. etasje oppusset
- Bad/vaskerom i 2. etasje oppusset

2010:

- Kjøkkeninnredning i 1. etasje fornyet
- Kjøkkeninnredning i 2. etasje installert

2019:

- Varmepumper installert

Parkering

Garasjeplass.

Ellers parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

If Forsikring

Polisenummer

439613

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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

Oppvarmingssystemer og energikilde: Peisovn med gassfelt i 1. etasje og i 2. etasje. Varmepumpe i 1. og 2. etasje. Varmekabler på bad/vaskerom i 1. etasje og i kjellerstue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Gjelder: Røykløp Plassering: 1

Hull etter røykrør mures igjen Hull etter røykrør i skorstein: Hullet må mures igjen med samme

materiale som skorsteinen opprinnelig er laget av. Kommentar: Gjelder

hull etter røykrør rett over sotluke i kjeller. Avviket må utbedres før

fyring kan gjenopptas.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd 1

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp Plassering: 1

Skorstein: Mindre innvendig skade på skorsteinsløp Anmerkning fra: Forskrift om

brannforebygging § 6 Kommentar: Gjelder slitte fuger i skorstein.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 200 000

Kommunale avgifter

Kr 36 543

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Branntilsyn: kr 466,00

Renovasjon: kr 4689,00

Avløp fastgebyr bolig: kr 4789,00

Vann fastgebyr bolig: kr 2942,00

Avløp - bolig: kr 15543,00

Vann - bolig: kr 8114,00

Totale kommunale avgifter inkl eiendomsskatt for 2025: kr 45791,00

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 9 248

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 250 822

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 003 288

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, 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 207, bruksnummer 78 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/207/78:

21.10.1986 - Dokumentnr: 11722 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0106 Gnr:207 Bnr:1 Fnr:43

Undertegnede hjemmels innehavere til eiendommene Gnr 7, bnr 1, tnr 43 (fagerliveien 58) og Gnr 7, bnr 1 og tnr 62 (Kirkeveien 13B) har idag inngått følgende avtale.

Vi er enige om å bygge en felles dobbeltgarasje plassert delvis inne på begge eiendommene. Plasseringen er vist på situasjonsplan datert 13.10.86

Demme avtalen tinglyses og er også bindene for senere hjemmels innehavere til eiendommene.

02.12.2005 - Dokumentnr: 16744 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kjøper holder, bekoster og vedlikeholder alt gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendommer dersom kommunen krever det.

Overdragelse av Gnr 207 og bnr 78 bare tomtegrunn i forbindelse med innløsning av festekontrakt.

30.09.2005 - Dokumentnr: 13226 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:207 Bnr:1

30.09.2005 - Dokumentnr: 13226 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0106 Gnr:207 Bnr:1 Fnr:43

01.01.2020 - Dokumentnr: 362495 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:207 Bnr:78

01.01.2024 - Dokumentnr: 759227 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:207 Bnr:78

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen for bebyggelsen i sin helhet, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Dog foreligger det en ferdigattest på tilbygget til eiendommen datert 26.04.2002 og gjelder for oppføring av tilbygg.

Vi har mottatt originale bygningstegninger fra kommunen og disse samsvarer ikke med dagens bruk.

Vi ser at boligens 2. etasje har endret planløsning med følgende endringer.

Utvending så er det bygget en trapp opp til boligens andre etasje, og satt inn en inngangsdør. Dette er ikke omsøkt. Og kommer ikke frem på originale tegninger.

Det er bygget et baderom der originalt kjøkken var. Og kjøkken er flyttet ut i stuen for en åpen løsning.

Trappen er fjernet, midterste soverom på høyre side er nå blitt et inngangsparti. Da det er ny inngangsdør der opprinnelig vindu var.

det var tidligere en vestvendt balkong tegnet inn på originale tegninger. Denne er ikke lenger der. Så der er det nå et stort vindu. (Vindu i stue)

Viser også noen avvik i kjelleretasjen:

Rommet som viser badstue, er idag brukt som en bod for oppbevaring.

Matbodene er fjernet og omgjort en stor bod.

En av bodene er idag benyttet som kjellerstue (dog er ikke dette rommet godkjent for varig opphold)

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes

om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, vedtatt 15.06.2023.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til -1001 Bebyggelse og anlegg.

Eiendommen er uregulert.

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

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsattområde med høy aktsomhet.

Eiendommen befinner seg i Gul støysone fra vei.

Ingen støysone for Jernbane

Ingen støysone fra lufthavn

Ingen støysone fra skytefelt.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Deler av eiendommen er idag leid ut for kr 13.500,- pr mnd. Det er avtalt et depositum

på kr 42.000,-. Det foreligger leiekontrakt med gjensidig oppsigelsestid på 3 måneder.

Dagens leiekontrakt går ut 01.07.2026. Kjøper vil tre inn i utleiers rettigheter og plikter i henhold til husleieloven og leiekontrakten.

Se leiekontrakt vedlagt salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

6 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

155 000 (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))

156 350 (Omkostninger totalt)
172 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
175 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 356 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 372 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 375 050 (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 156 350

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 950 Fotograf. Inkl Dronebilder
3 250 Garantipremie/inneståelse
5 750 Kommunale opplysninger
19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse. 2.800,-per stk. 3stk gratis
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 29.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

12.09.2025



































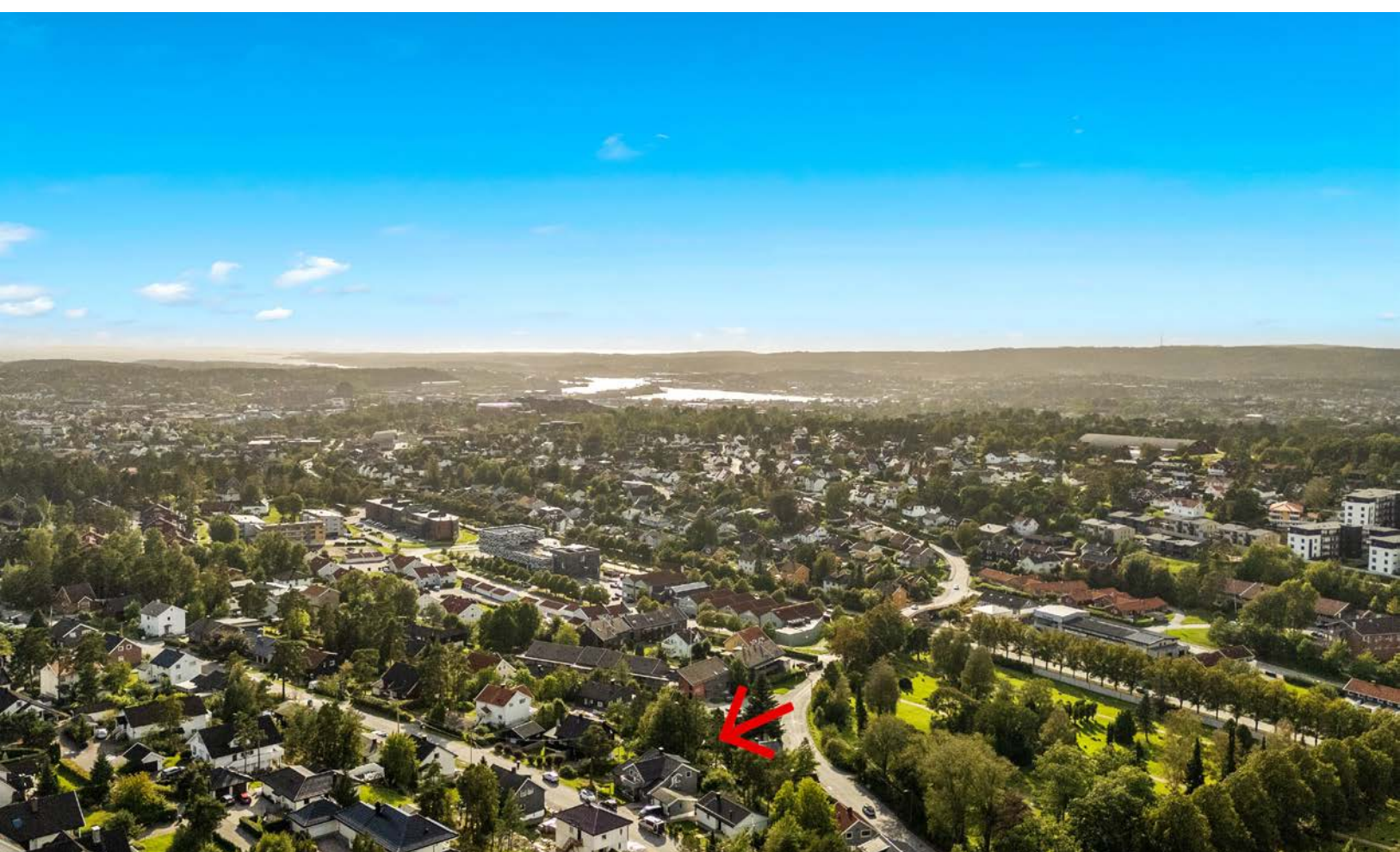




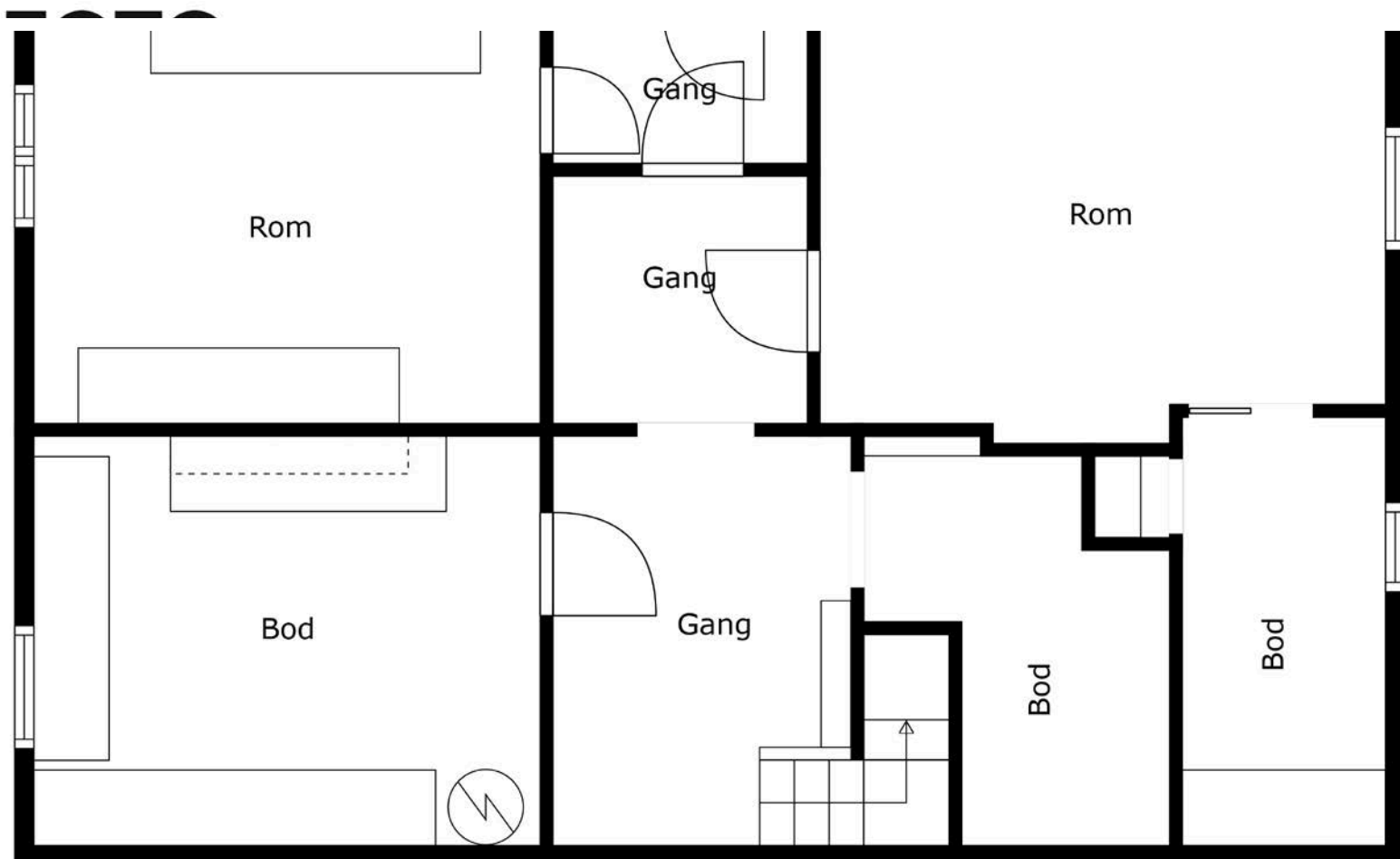
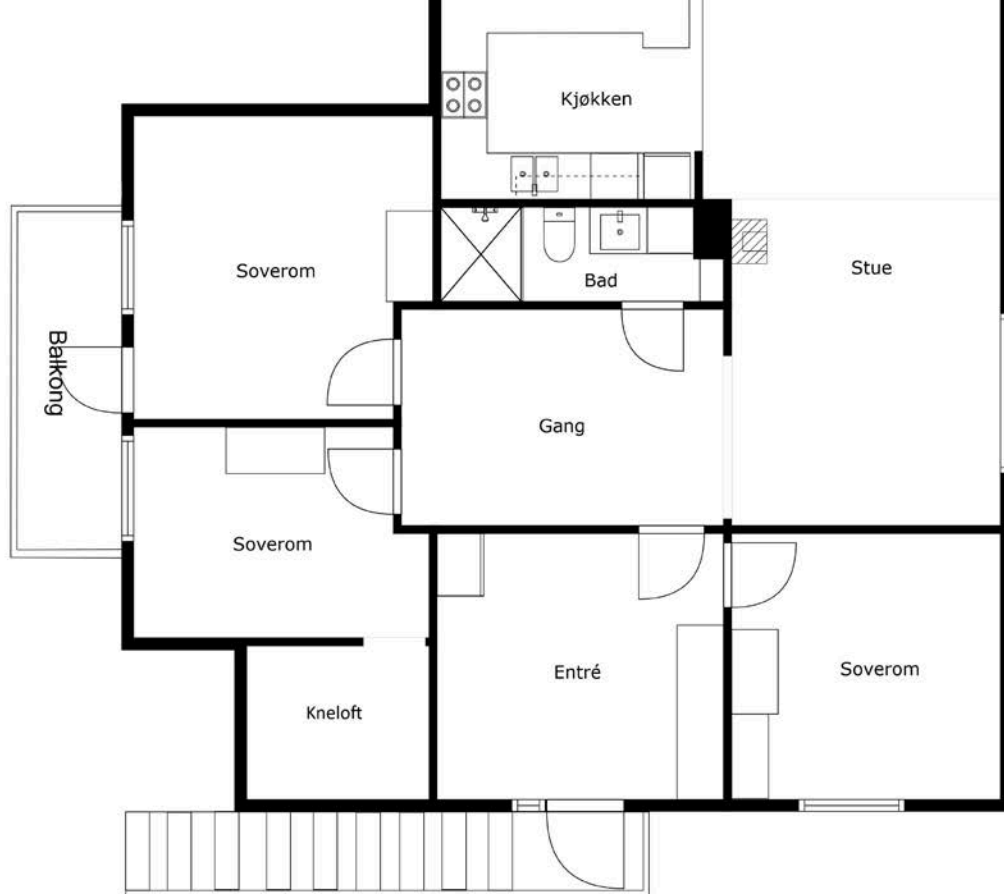












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Fagerliveien 58, 1605 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 207, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 329 m² BRA-i: 306 m²



Befaringsdato: 20.08.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 13784-4091

Referansenummer: MG1453

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig opprinnelig oppført i 1954.
Tilbygget i 1986 og påbygget i 2001.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

Dobbelgarasje oppført i antatt 1990.

Standarden er normal.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett, fliser, laminat, laminatfliser og belegg.
Veggoverflater av malt tapet, fliser, flisimiterte plater, mønstret tapet og malt brystningspanel.
I tak er det slettmalte flater, malt mdf panel, malt panel, takessplater og trepanel.
Lukket trapp i tre mellom kjeller og 1. etasje.

VARMEKILDER

Peisovn med gassfelt i 1. etasje og i 2. etasje.
Varmepumpe i 1. og 2. etasje.
Varmekabler på bad/vaskerom i 1. etasje og i kjellerstue.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etasje fra ca. 2018. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom i 2. etasje fra ca. 2018. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra ca. 2010, kjøkkenfornyet i nyere tid.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje fra ca. 2010. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfrysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, forniklet kobber, flexislange og plastbelagt kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmepumper fra 2019.
To varmtvannsbereidere på 200 liter. Den ene er fra 1990-tallet og den andre er fra nyere dato.
To sikringsskap i 2. etasje for hele boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering med ukjent høy alder.
Utvendige avløpsrør av antatt støpejern og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

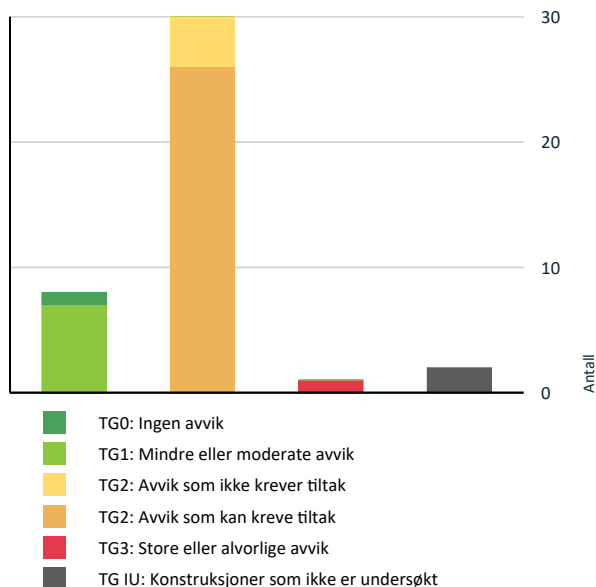
Halvpart av dobbelgarasje

- Det foreligger ikke tegninger

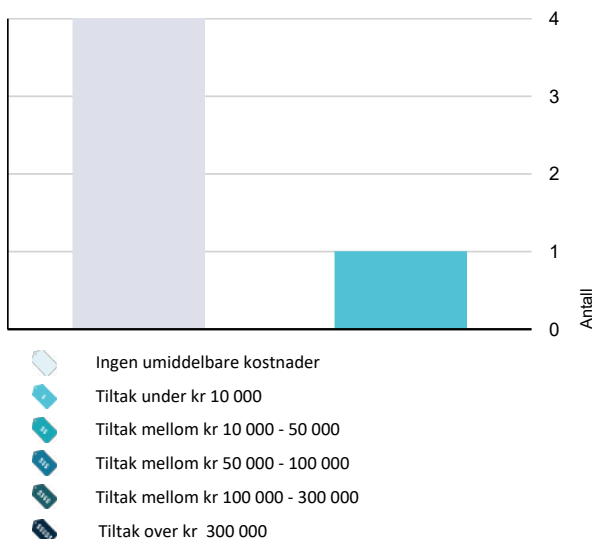
Det er ukjent om det foreligger tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

1986 Tilbygg

2001 Påbygg



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

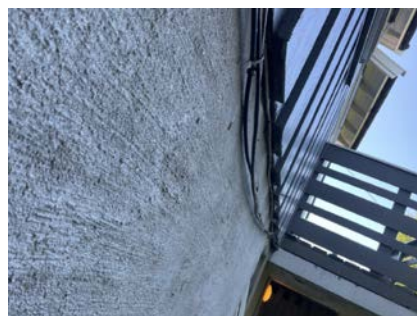
Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betong takstein fra 2001.
Takfornyet i etterkant.

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 påvist andre avvik:

Det noteres at skruer ikke er tilstrekkelig festet på mønestein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
 - 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.
 - Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Skruer på mønestein bør festes.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Undertaket er misfarget.

Isolasjonen er stedvis ført for langt inn mot gesimskasser som skaper noe dårlig luftutsiftning.

Det er stedvis misfarget undertak, dog måles det normale verdier.

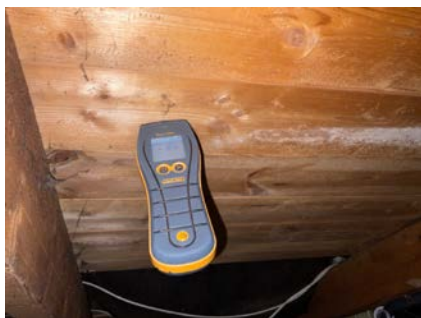
Det noteres videre at spiker fra undertak stedvis går igjennom undertaket, dog er dette relativt normalt når det er tekking over pappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes. Det bør gjøres tiltak der isolasjon er ført for langt ut mot gesimskasser.

Det kan med fordel også etableres bedre ventilering med ventiler i gavlvegger.



TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 1985, 2005, 2017 og med ukjent alder.

Vinduer i kjeller i tre uten isolerglass med ukjent høy alder.

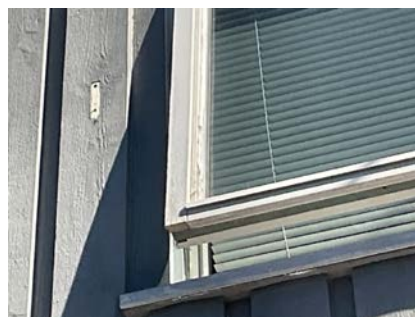
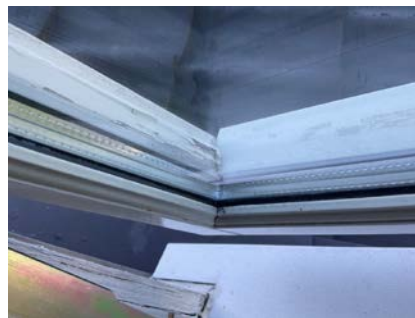
Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder kun enkelte eldre.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Ytterdører i tre.

Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra ca. 2010 og 2017.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

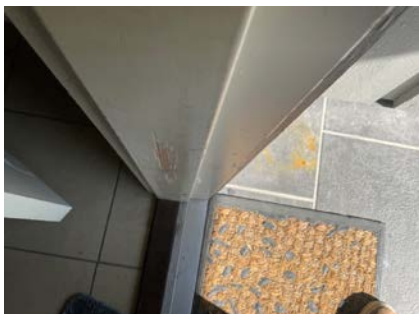
Tilstandsrapport

Gjelder ytterdør til 2. etasje.

Noe skader i ramme til dørblad til ytterdør i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på 8 kvm.

Terrasse i hage på 16 kvm.

Verandaer i 1. etasje på 15 kvm og 6 kvm.

Veranda i 2. etasje på 8 kvm.

Vurdering av avvik:

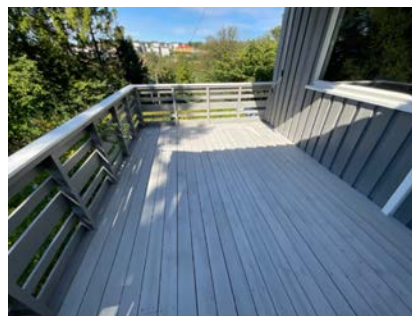
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på verandaene i 1. etasje er målt til ca. 88 cm og i 2. etasje til ca. 80 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

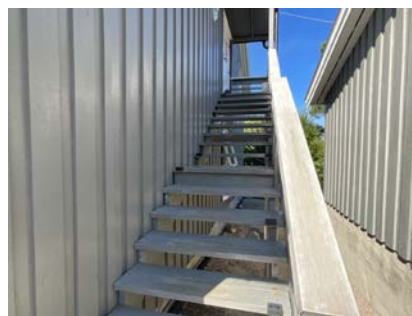
- Det er påvist andre avvik:

Håndløper er kun montert på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å lukke avviket.



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, fliser, laminat, laminatfliser og belegg.

Veggoverflater av malt tapet, fliser, flisimiterte plater, mønstret tapet og malt brystningspanel.

I tak er det slettmalte flater, malt mdf panel, malt panel, takessplater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasegrad. Gjelder hovedsakelig i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt dekke til grunn i kjeller.
Etasjeskillere av tre.

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.
- Det er påvist andre avvik:

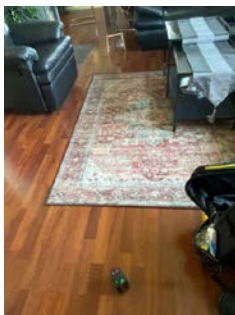
Det observeres også en del knirk.

Avvikene gjelder i alle etasjer.

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.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreducerende tiltak dersom nivåene er for høye.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med gassfelt i 1. etasje og i 2. etasje.

Brann og Feiervesen var på kontroll i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det har nylig vært kontroll på pipe, men mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt iht dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.



! TG 3 Innvendige trapper

Lukket trapp i tre mellom kjeller og 1. etasje.

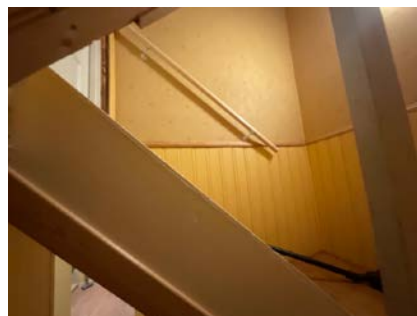
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

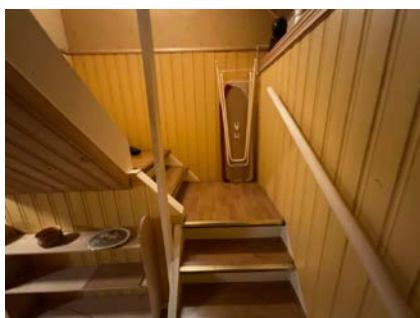
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje fra ca. 2018. Opplyst utført av fagfolk, men det mangler dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flisimiterte plater på vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:

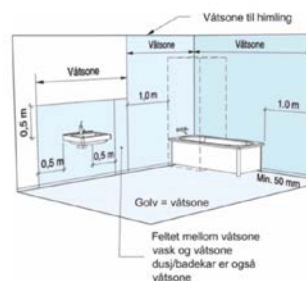
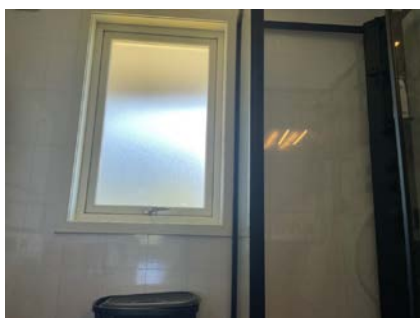
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjkabinett beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det mangler dreinsåpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandeblaster/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje fra ca. 2018. Opplyst utført av fagfolk, men det mangler dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flisimiterte plater på vegger og malt panel i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis svertesopp og misfarging i fuger/silikon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Det noteres at det ikke er etablert dreinsåpning i oppbygget kant til dusjnisse så eventuelt lekkasjevann utenfor nisse vil ikke renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres dreinsåpning i oppbygget kant til dusjnisse.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

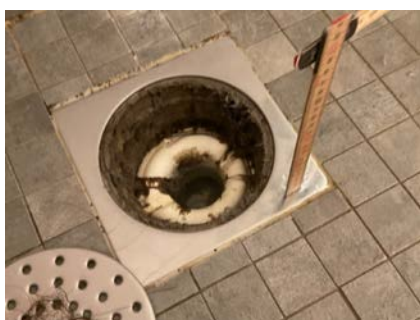
Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjnische og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe ufagmessig montert baderomsinnredning.

Dusjdør går noe dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandeblender/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra ca. 2010, kjøkkenfornytt i nyere tid. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

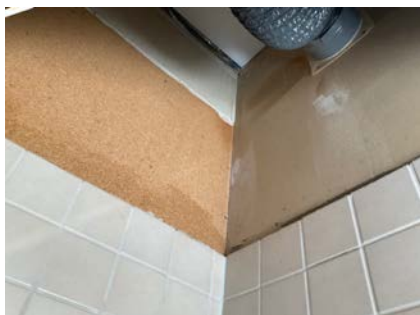
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 2. etasje fra ca. 2010.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, forniklet kobber, flexislange og plastbelagt kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumper fra 2019.



! TG 2 Varmtvannstank

To varmtvannsberedere på 200 liter. Den ene er fra 1990-tallet og den andre er fra nyere dato.

Montert i kjeller.

Begge beredere er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avvik på alder gjelder den eldste berederen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

To sikringsskap i 2. etasje for hele boligen.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, i eiers botid, dog har tidligere eier utført enkelte arbeider da han er utdannet elektriker. Retten til å utføre arbeider på eget anlegg opphører når man ikke praktiserer lenger.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ukjent om det er dokumentasjon på alt da tidligere eier antatt har utført enkelte arbeider.
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
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?

Nei

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

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 Basert på alder på deler av det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TO 1 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles forhøyede verdier i kjeller. Saltutslag observeres. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe løs puss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Lokal utbedring.



TG 0 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av antatt støpejern og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Halvpart av dobbelgarasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår**Kommentar**

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Halvpart av garasje med nabo

Støpt plate med ringmur.

Vegger av bindingsverk.

Saltak tekket med betong takstein.

Motorisert leddport.

Etterslep på vedlikehold og flere avvik.

Oppgraderinger må påregnes.

Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

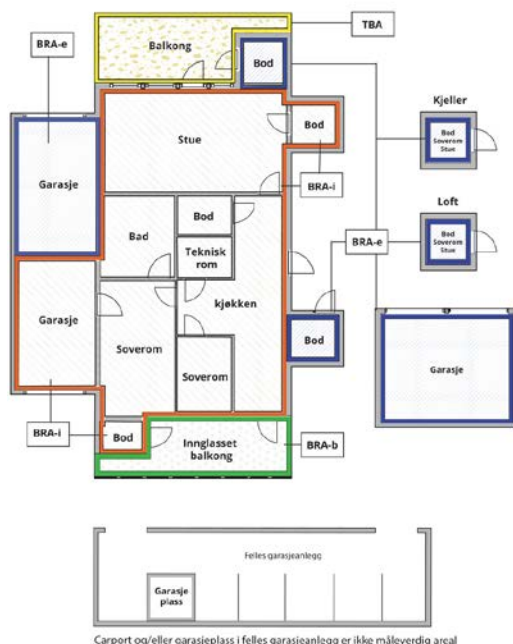
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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)		
Utvendig bod i kjeller		5		5	
Kjeller	70			70	
1. etasje	138			138	45
2. etasje	98			98	8
SUM	306	5			53
SUM BRA	311				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utvendig bod i kjeller		Bod	
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Kjellerstue, Kontor		
1. etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad/vaskerom, Kjøkken, Trapperom		
2. etasje	Entré/hall, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Gang, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger originale tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

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: Kjeller har romhøyde under 2 meter og er derfor ikke godkjent til varig opphold. Det er heller ikke tilstrekkelig store nok rømningsvinduer i kjellerstue og kontor. Rommene er antatt definert som tilleggsdel i matrikkelen.

Halvpart av dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	254	57
Halvpart av dobbelgarasje	0	18

Kommentar

Tomannsbolig
P-rom i kjeller - 18 kvm
P-rom i 1. etasje - 138 kvm
P-rom i 2. etasje - 98 kvm

Halvpart av dobbelgarasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Elsa Mari Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	207	78		0	690.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fagerliveien 58

Hjemmelshaver

Elsa Mari Pedersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med god beliggenhet på Falchåsen i Fredrikstad kommune. Området er et av byens mest attraktive områder med nærhet til Fredrikstad sentrum og bryggepromenaden, barnehager og skoler, matbutikker idrettsanlegg m.m. Fredrikstadmarka med tur- og rekreasjonsområder finner man innenfor en gangavstand på ca. 15 minutter, her finner man fine turstier og badeplasser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av antatt fjell. Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Viduer i tre, med og uten isolerglass. Verandadører i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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/MG1453>

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.	
1111250117	

Selger 1 navn
Line Mette Delås

Gateadresse	
Fagerliveien 58	

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1605

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1111250117

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det har blitt utført arbeide av fagfolk, men dette kan ikke dokumenteres.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Finnes ikke dokumentasjon

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, i kjelleren har det vært sopp. Dette har vært der lenge og skyldes kondens fra en gammel vaskemaskin. Dette har nå blitt vasket ned og malt over. I henhold til takstmann så var ikke dette skadelig sopp.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Anlegget har vært kontrollert, men har ingen dokumentasjon

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ladeboks til elbil tilhørende 2.etg.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nærmeste slekt er faglærte tømrere og har utført mye dugnadsjobb på huse.ingenting kan dokumenteres

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250117

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Taket ble lagt om i forbindelse med påbygg i 2.etg på tidlig 2000 tall. Firma som gjorde jobb med påbygg gjorde denne jobben. husker ikke firmanavn. Takstein er fra midten av 80 tallet da 1 etg. ble påbygget. Takstein ble vasket og malt av Eive takfornyng ca.2022.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2. etg. leies for tiden ut

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen er registrert som tomannsbolig

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset ble påbygget i 1 etg. ca 1985 og det ble på tidlig 2000 tall påbygget med 2 soverom i 2 etg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utvidelse av 1 og 2 etg er byggesøkt og godkjent.Trapp opp til 2 etg ble etablert ca 2005. Denne er det ikke søkt om.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det skal trolig bygges en bolig på en del av tomt til Fagerliveien 95. Det foreligger per nå nabovarsel på fasadendring av eksisterende bolig på adressen.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra varmtvannstank i kjeller i 2023. Skade utbedret av boligforsikring.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dobbelgarasje deles med Fagerliveien 60. Avtalen er tinglyst.

Document reference: 111250117

Boligen ble i sin tid bygget av Selgers svigerfar. Nåværende eier har bodd i boligen siden 1967. Boligen ble kjøpt av nåværende eier og hennes mann(sønn) engang på slutten av 70 tallet(Usikre på årstallet). Boligen har vært bebodd av familien hele denne perioden. Leilighet i 2 etg har i perioder også vært bebodd av nærmeste familie. Siden 2005 har 2 etg. vært utleid på det åpne markedet. Leilighet i 2 etg. er for tiden utleid for 13500 per måned. Boligen har vært løpende vedlikeholdt. mye gjennom egeninnsats av nærmeste familie. Selgers barnebarn og svigersønn er begge tømrere av utdanning. Det er gjort mye arbeid i årenes løp som naturlig nok ikke kan dokumenteres. Boligen ble påbygget med nytt kjøkken, bad og soverom i 1 etg. i 1985 og 2 etg. ble tilbygget med 2 soverom ca 2001. i forbindelse med utbyggingen i 2 etg ble Undertaket lagt om.I 2005 når boligens 2 etg. ble leid ut på det åpne markedet ble det foretatt en forholdsvis stor oppussing av 2 etg. Nytt kjøkken, nye gulv, tak osv. Det ble samtidig etablert utvendig adkomst til 2 etg med trapp. Denne er ikke byggemeldt. Tilgang til 2 etg. var tidligere gjennom trapp fra Gang i 1 etg. Denne er ikke fjernet, men er bygget inn. Bad i 1 etg er oppusset ca. 2014 av ett firma(finnes ikke dokumentasjon og husker ikke navn på firma) Bad i 2 etg ble oppusset ca. 2019 av firma(finnes ikke dokumentasjon og husker ikke navn på firma) Kjøkken i 1 etg var nytt i 2010 og ble kjøkkenfornyet ca 2021(nye benkeplater, lakkede dører) Boligens tomt var tidligere en festetomt, men ble kjøpt ut i 2005. Boligen har 2 forholdsvis nye varmepumper. Vi tror de ble kjøpt og installert ca. 2021.Vi finner ikke dokumentasjon på hvem som gjorde denne jobben. Ny jøtulovn i 1 etg installert i 2024. Denne ble montert av familie på dugnad. Det ble i 2025 lagt nytt gulv på stue og kjøkken i 1 etg. Peisovn i 2 etg er også av nyere dato(usikker på alder, men ca 5 år) Det ble utført en forsikringsjobb i kjeller i forbindelse med lekkasje fra varmtvannsbereder. Det ble byttet gulv og gjort diverse(skaderapport foreligger) Hovedinntak og sikringer er av nyere dato(usikker på alder, men før 2012).

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

Document reference: 111250117

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Delås	fb90024713f8657c51fcb8 02b5753feeaf4e5c91	11.09.2025 11:24:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1111250117

- 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>



Huseierne

22. utgave 3/22

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

1	Utleier	Navn Elsa Mari Pedersen Fødsels-/org.nummer Adresse Fagerliveien 58 Postnummer og -sted 1605 Fredrikstad Telefor. E-post
2	Leier	Navn Fødsels-/org.nummer E-post Telefon
	Leier 1	
	Leier 2 Ved flere leiere enn 2, bruk punkt 24.	Navn Fødsels-/org.nummer E-post Telefon
3	Eiendom	Adresse Fagerliveien 58 Gnr. 207 bnr. 78 snr. i Fredrikstad kommune Leilighet nr. 2.etg.
4	Leieobjekt	3 rom + ☒ kjøkken, ☒ bad, ☐ annet: bod ved inngang kjeller. Sett kryss i rutene Leier har ikke rett til å bruke:
	Leieforhold som nevnt i pkt. D og E gir leier færre rettigheter enn ved leie av annen bolig	Kryss av for den type leieforhold kontrakten gjelder: ☒ A. Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus. ☐ B. Leilighet, enebolig, eller bolig som ikke er nevnt i punkt C-E. ☐ C. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til annens bolig (Hybel). ☐ D. Bolig som utleier har brukt som egen bolig, og som skal tas i bruk som egen bolig etter midlertidig fravær på inntil fem år. ☐ E. Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.
5	Varighet	Leieforholdet starter den 1 / 7 20 24
	Sett kryss i en av rutene	☐ A. og opphører uten oppsigelse den / 20 Leieforholdet kan i leietiden ikke sies opp av noen av partene. ☒ B. og opphører uten oppsigelse den 1 / 7 20 26 Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med 3 måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i. ☐ C. og kan sies opp av begge parter med måneders frist til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i. Minstetiden for tidsbestemte leieavtaler, pkt. 5 A og B, er tre år. Minstetiden er ett år hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleier bor i samme hus, jf. pkt. 4 A. Dersom kortere tid enn minstetiden er valgt i denne kontrakten, er det likevel lovlig fordi ☐ boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører husstanden til (spesifiser i pkt. 24), eller ☐ utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen (spesifiser i pkt. 24).
6	Leiesum	Kr 13500 (betales for innværende måned den 20 hver mnd) per mnd. Kroner Trettentusenfemhundre per mnd.
7	Tillegg	Strøm/energi: ☒ Leier tegner eget abonnement ☐ Betales a konto Oppvarming: ☐ Betales a konto Vann/avløp (forutsatt målt forbruk): ☐ Betales a konto Samlet beløp a konto per måned: Kr Avregning foretas ved leieforholdets slutt, og ellers minst én gang per år.
	Sett kryss i rutene Er avkrysning ikke foretatt, er ytelsene nevnt i dette punkt 7 inkludert i leien.	
8	Leiebetaling	Leien betales på forbehold, den 20 i hver måned, til konto nr.

9	Regulering av leie	Med en måneds skriftlig varsel kan begge parter kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeksen som var publisert da leieforholdet startet. Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på det tidspunktet endringen skal iverksettes. Endringen kan tidligst iverksettes ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.
10	Boligens stand	Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.
11	Utleiers plikter	Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon slik det følger av denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser. Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tappt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves. Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde ha oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.
12	Leiers vedlikeholdsplikt	Leier plikter å vedlikeholde dørlåser, vannkraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Er vedlikehold ikke økonomisk fornuftig skal utleier stå for utskifting. Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmaterieell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppsteking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler(e) og brannslukningsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel. Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forstå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.
13	Leiers øvrige plikter	Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødig forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlåtelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.
14	Fremleie	Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.
15	Dyrehold og røyking	Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.



16	Oppsigelse	Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel (pkt. 4 C) eller egen bolig (pkt. 4 D), har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.
17	Flytteoppfordring	Er det avtalt at leieforholdet utløper en bestemt dato, må utleier innen tre måneder etter utløpsdatoen sende leieren en skriftlig oppfordring om å flytte. Gjøres ikke dette vil leieforholdet fortsette som et leieforhold som begge parter kan si opp etter husleielovens regler.
18	Leiers avtalebrudd. Utkastelsesklausul	A. Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres. B. Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdsesloven. Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold. En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører idet utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.
19	Leieforholdets opphør	Den dagen leieforholdet er slutt, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slitt og elde frem til fraflytting. Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre. Fast inventar, ledninger o.l. som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør. Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører. Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.
20	Tinglysing	Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.
21	Forsikring	Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring.



22

Sikkerhet

(stryk det som ikke passer)

Leier skal/skal ikke deponere et beløp tilsvarende maks seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som følger av leieavtalen. Depositumet skal endres i takt med endringer i leien. Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien. Utleier kan velge hvilken bank depositumskontoen skal opprettes i så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier må på samme vilkår medvirke til å flytte depositumet til annen bank, hvis utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd, men leier kan kreve at opptjente renter blir utbetalt. Etter at leieforholdet er over skal banken, etter krav fra utleier, med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen, hvis utleier har dokumentert at leier skylder leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den andre partens skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

OBS: Kontoen må være i den bank som mottar leien

A. Avtalt depositumsbeløp er kr

kroner

konto nr.

B. Leier skal/skal ikke stille garanti med samme formål som depositum, og som sammen med depositum ikke må overstige summen av seks måneders husleie. Garantien skal være gyldig i hele leietiden + 3 måneder og den skal være uoppsigelig fra garantistens side.

Garantien er på kr 42000

kroner førtitusen

garanti nr.

Depositum/garanti må være på plass senest innen en måned etter at kontrakten er underskrevet, og uansett før leieforholdet starter, se punkt 5. Leier får ikke adgang til boligen eller utlevert nøkler før depositum/garanti er på plass. Ved brudd på denne bestemmelse er leier ansvarlig for å dekke utleiers utgifter og tap ved kontraktsbruddet, også mulig leietap i den avtalte leieperioden.

23	Fraflytting	I de siste 12 måneder av leieforholdet plikter leier å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige boligen hver man-fre dag (og dag) fra kl 0900 til kl 1700
24	Særlige bestemmelser	Leier forplikter seg til ved underskrift av denne kontrakt å vedlikeholde uteområdet på hele eiendommen. Dette innebærer i perioden April-Oktober gressklipping og kantklipping ukentlig (eller oftere ved behov) i den angitte perioden. I perioden Oktober-April innebærer vedlikeholdet snømaking ved snøfall på 5 cm eller mer og strøing ved behov. Leier må uoppfordret utføre dette vedlikeholdet. Utleier besørger utstyret som er nødvendig for å utføre disse oppgavene. Utleiers sikringsskap er plassert i leiers del og utleier må ha uhindret tilgang til dette.
25	Varsel til sosialtjenesten	Hvis det skulle oppstå grunnlag for å begjære utkastelse fra husrommet (fravikelse), kan utleier sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. Leier kan reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten, ved å sette kryss her: ☐
26	Nøkler	Ved innflytning får leier utlevert følgende nøkler: 2 stk. nøkler.
Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.		
27	Sted og dato	
28	Underskrifter	

Utleier

Elsa Mari Pedersen

Leier

Mouad Hussein

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 207/78/0/0

Eierrepresentant: Pedersen Elsa Mari

Regningsmottaker: Pedersen Elsa Mari

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	KIRKELEIE	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	207	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	78	Oppgitt areal	699,2 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	690,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Fagerliveien 58 1605 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Lillebæk	Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Trara

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6245323	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		121
6245323	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		176

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
PEDERSEN ELSA MARI	FAGERLIVEIEN 58	1605 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.09.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	2 890 200,00 0/00	kr 3,20	01.09.2025	1/1	0	kr 9 248,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.09.2025	1/1	0	kr 4 689,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.09.2025	1/1	0	kr 4 789,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.09.2025	1/1	0	kr 2 942,00
4360	AVLØP - BOLIG	420,00 M3	kr 32,18	01.09.2025	1/1	0	kr 15 543,00
4260	VANN - BOLIG	420,00 M3	kr 16,80	01.09.2025	1/1	0	kr 8 114,00
							kr 45 791,00



Eiendomsstatus, ordre 8693742

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 207	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fagerliveien 58, 1605 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	690.1 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 18.08.2025

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 58, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 207/78/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-18

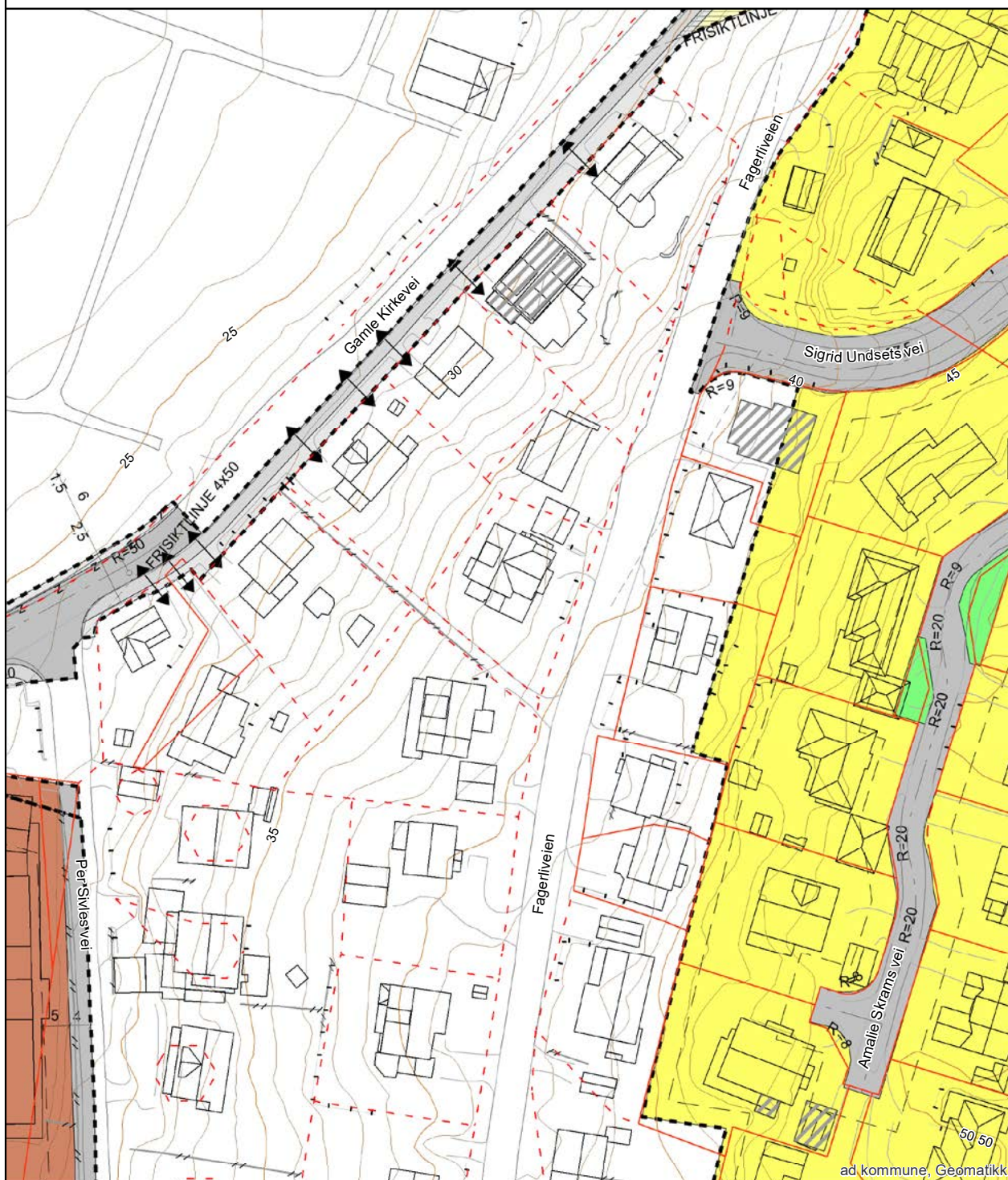


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 58, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 207/78/0/0

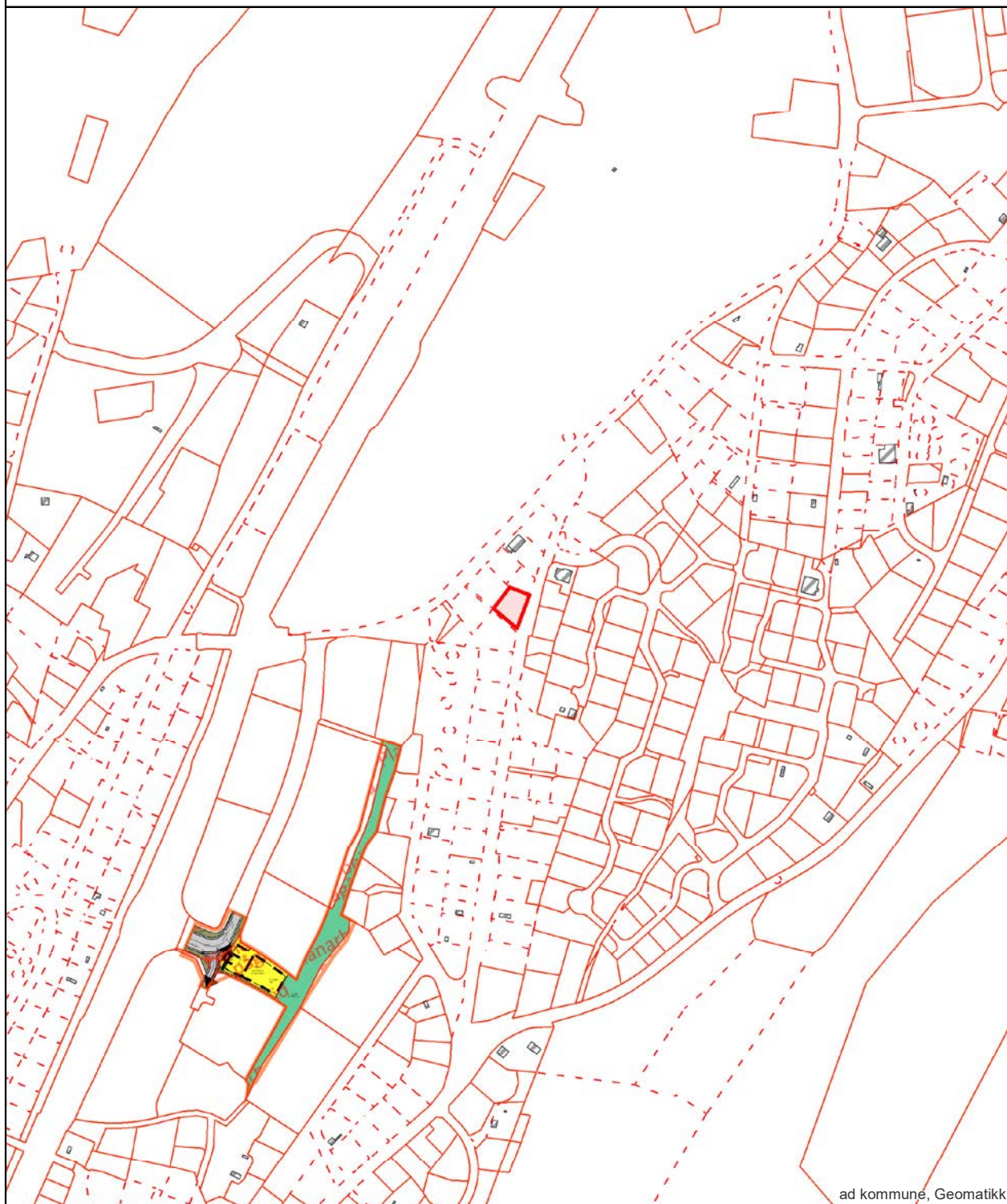
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-18



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk



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 zone 32N høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovisat FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	SBH Småbåthavn
	Naturområde
	FRILUFTSOMRÅDE

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

	Hensynssone landbruk
	Hensynssone friluftsliv
	Hensynssone landskap
	Hensynssone naturmiljø
	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

[illegible]HENSYNSSONER Planeringsplaner under arbete

Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer: 000001 für ein einzelnes Bauteil, sonst
Diagrammplan/plan comparison	001		000-001	
Designplan or material	002		000-002	
Material	003		000-003	
Notes	004		000-004	
REVISION SYMBOL			000-005	
Location	005		000-006	for 0-9 numbers, otherwise 0.1
Component count information	007		000-007	for 1-9999, otherwise greater number
Registration	008		000-008	
Registration mark	009		000-009	





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-207/78, Fagerliveien 58, 1605 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	11.08.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	26.05.2025	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	3.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.62 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.7 km
Flomfaresoner	13.08.2025	Ikke funnet	0.16 km
Forurenset grunn	11.08.2025	Ikke funnet	0.46 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.07.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Ikke funnet	0.05 km
Kvikkleire	12.08.2025	Ikke funnet	0.13 km
Skredfaresoner	12.08.2025	Ikke funnet	72.2 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	0.79 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

11.08.2025

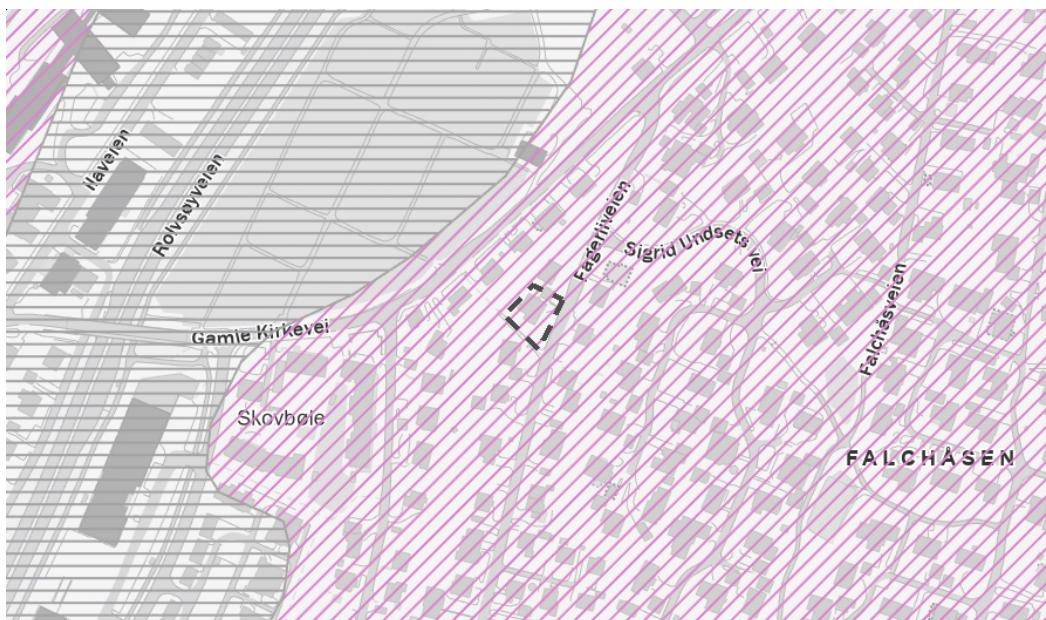
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

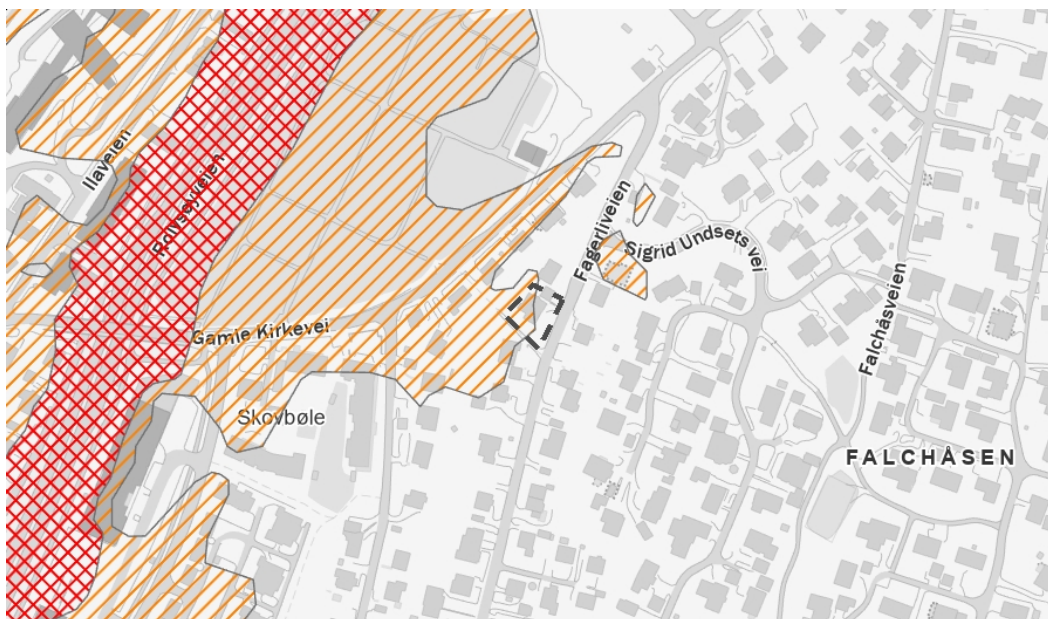
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å 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 forhøyde 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:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



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 ($L_{den}>55dB$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsgjennsnitt (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne 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 støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støyzone.

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Pedersen Elsa Mari

Fagerliveien 58

1605 Fredrikstad

Adresse: Fagerliveien 58 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 6245323

Eiendom: 207 / 78 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 01.02.2023

Hyppighet: Hvert 4. år

Dato: 20.08.2025

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse:

Avtale nr: 9570

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 røykløp:

Gjelder: Røykløp

Plassering: 1

- 1 Hull etter røykrør mures igjen

Hull etter røykrør i skorstein: Hullet må mures igjen med samme materiale som skorsteinen opprinnelig er laget av. Kommentar: Gjelder hull etter røykrør rett over sotluke i kjeller. Avviket må utbedres før fyring kan gjenopptas.

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

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp

Plassering: 1

Skorstein: Mindre innvendig skade på skorsteinsløp Anmerkning fra: Forskrift om brannforebygging § 6 Kommentar: Gjelder slitte fuger i skorstein.

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.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. august 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 207 **Bruksnr.:** 78 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

Adresse: Fagerliveien 58, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-207/78/0

Bruksnavn	KIRKELEIE	Beregnet areal	690.1
Etablert dato	05.10.2005	Historisk oppgitt areal	699.2
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ELSA MARI PEDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	16.11.2023	16.11.2023		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	02.01.2013	02.01.2013		
AF - Annen forretningstype	13.12.2012	13.12.2012		
GF - Grunneiendom fra feste	05.10.2005			
DL - Kart- og delingsforretning	05.10.2005			

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
☒	☐	☐	☐	☐	03.10.2005	690.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6245323	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
193830862	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6245323: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	297.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	297.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	02.01.2023	02.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	176.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	121.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	135.0	0.0	135.0	0.0
H02	1	80.0	0.0	80.0	0.0
K01	0	82.0	0.0	82.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6245323-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	56.0	0.0	56.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.09.1985	17.09.1985
IG - Igangsettingstillatelse	04.12.1986	04.12.1986
TB - Tatt i bruk	01.09.1988	01.09.1988

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6245323-2	P - Påbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	26.0	0.0	26.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	16.02.2001	01.03.2001
IG - Igangsettingstillatelse	16.02.2001	27.11.2017
TB - Tatt i bruk	16.02.2001	27.11.2017

Bygning 193830862: 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	

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fagerliveien	58		1605 FREDRIKSTAD

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 58, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 207/78/0/0

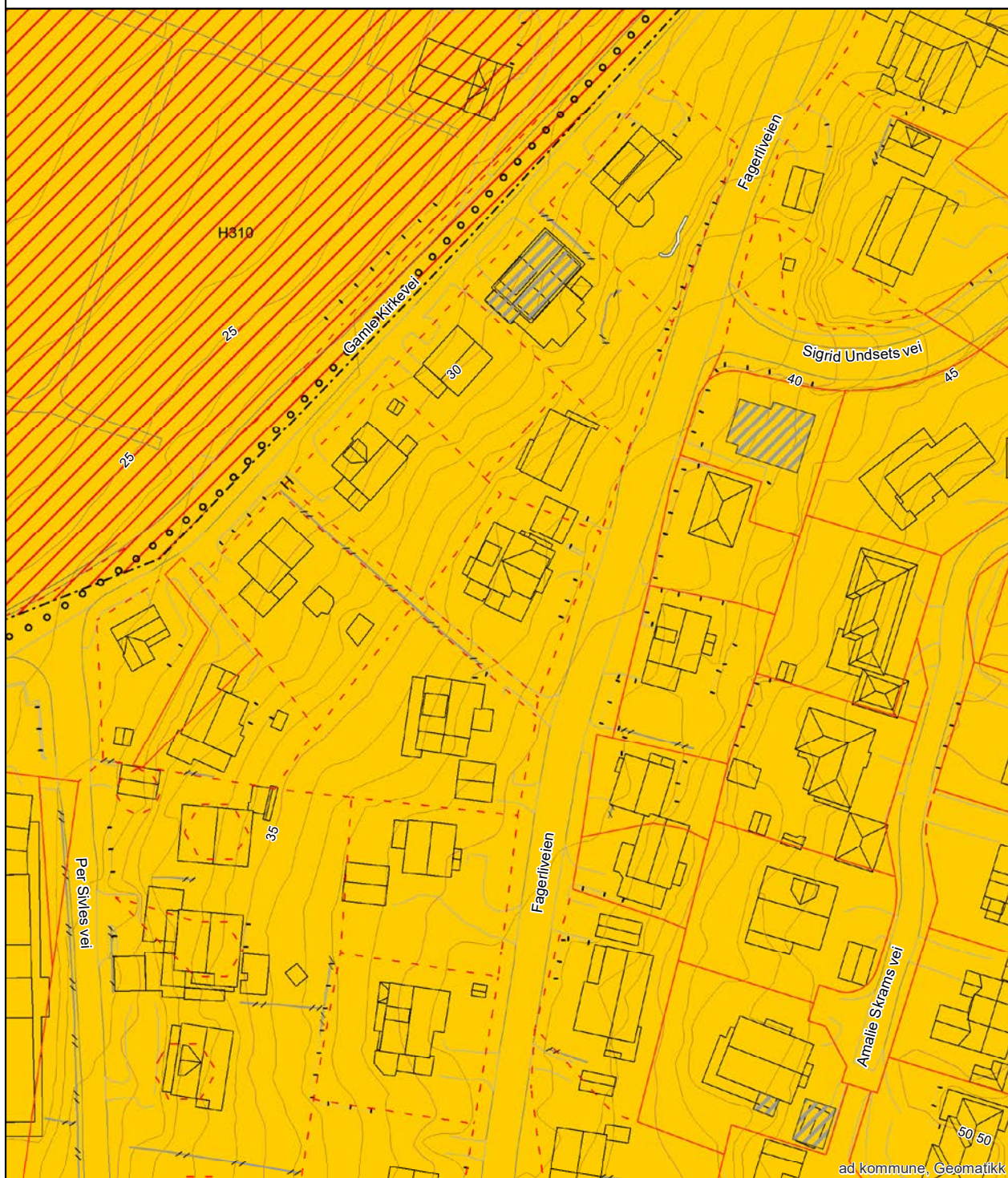
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-18



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.



Adresse: Fagerliveien 58, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 207/78/0/0

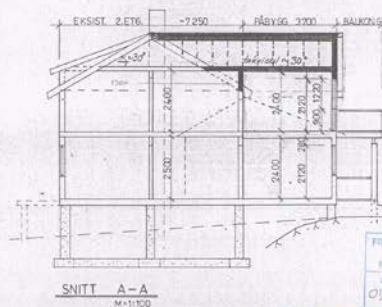
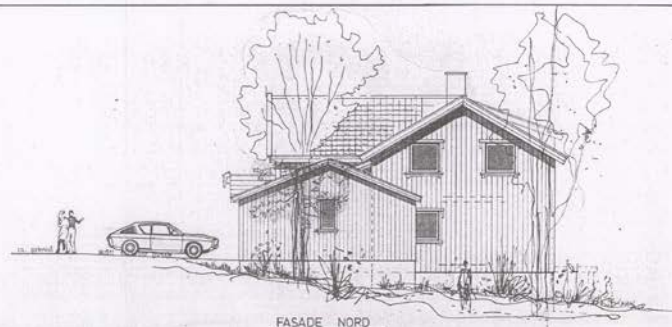
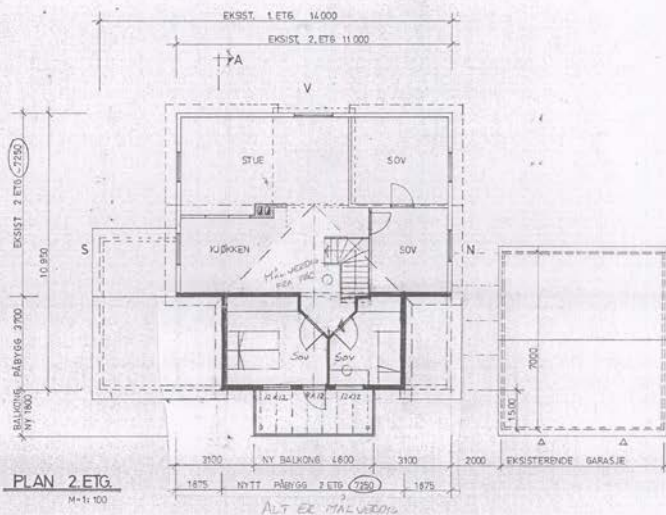


Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-08-18



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





LITHUANIAN PASSPORT
LITHUANIAN REPUBLIC

Passport No. 9412338

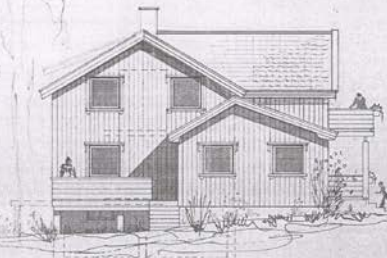
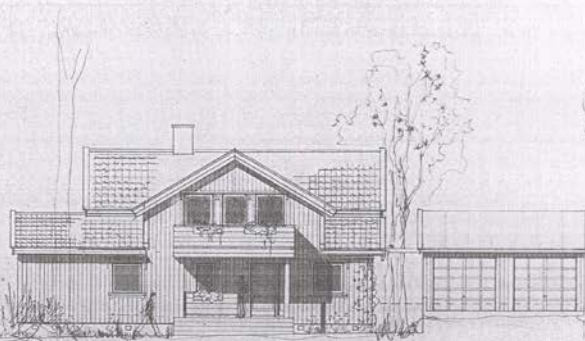
Date of issue 10 JAN 2000

Date of expiry 2071

Holder's name JONAS

Valid for 45 years

BIRGIT KRISTIANSEN
for
JAN ERIK PEDERSEN
Fagerlivn. 58 Gnr. 207. Bnr.1. Enr. 43.
Påbygg og ny balkong
Plan, snitt og fasader

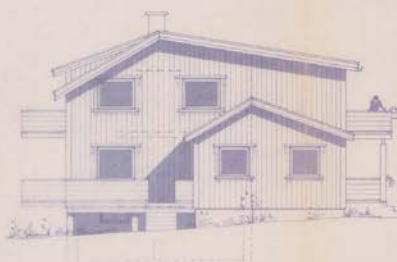
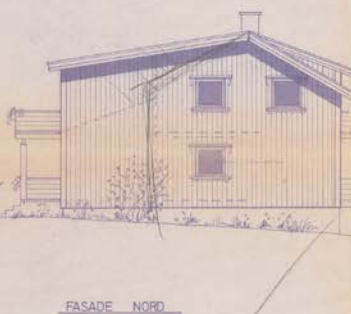
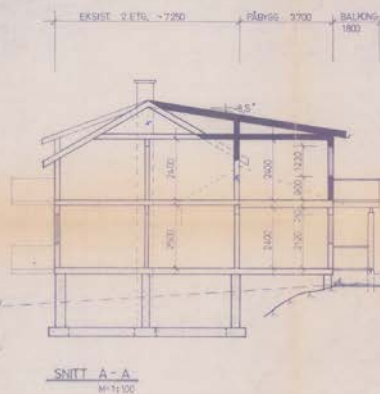
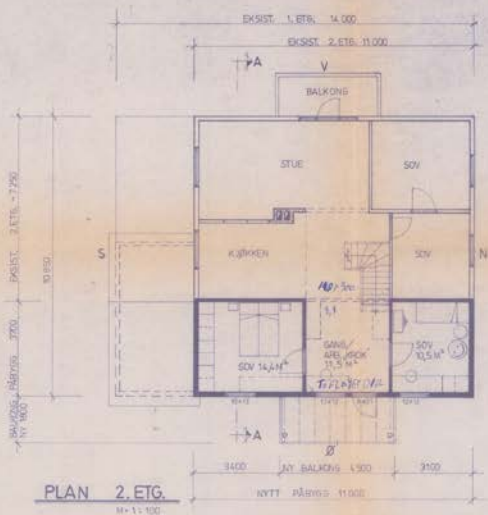


Chlorine

10

AIRTEL
 ADD: FARMINGTONS 3
 P O BOX 1001 FARMINGTON
 ALBERTA 1 0158 OIL
 TEL: 6931 50 08
 FAX: 6931 57 97
 ARCS AS
 ARCS FORM 1
 JUN 2001
 DAK. INT. REG. NAV. KOPITA. NAL. DATE. TEGN. NR.
 1:100 156 99

VED. 08

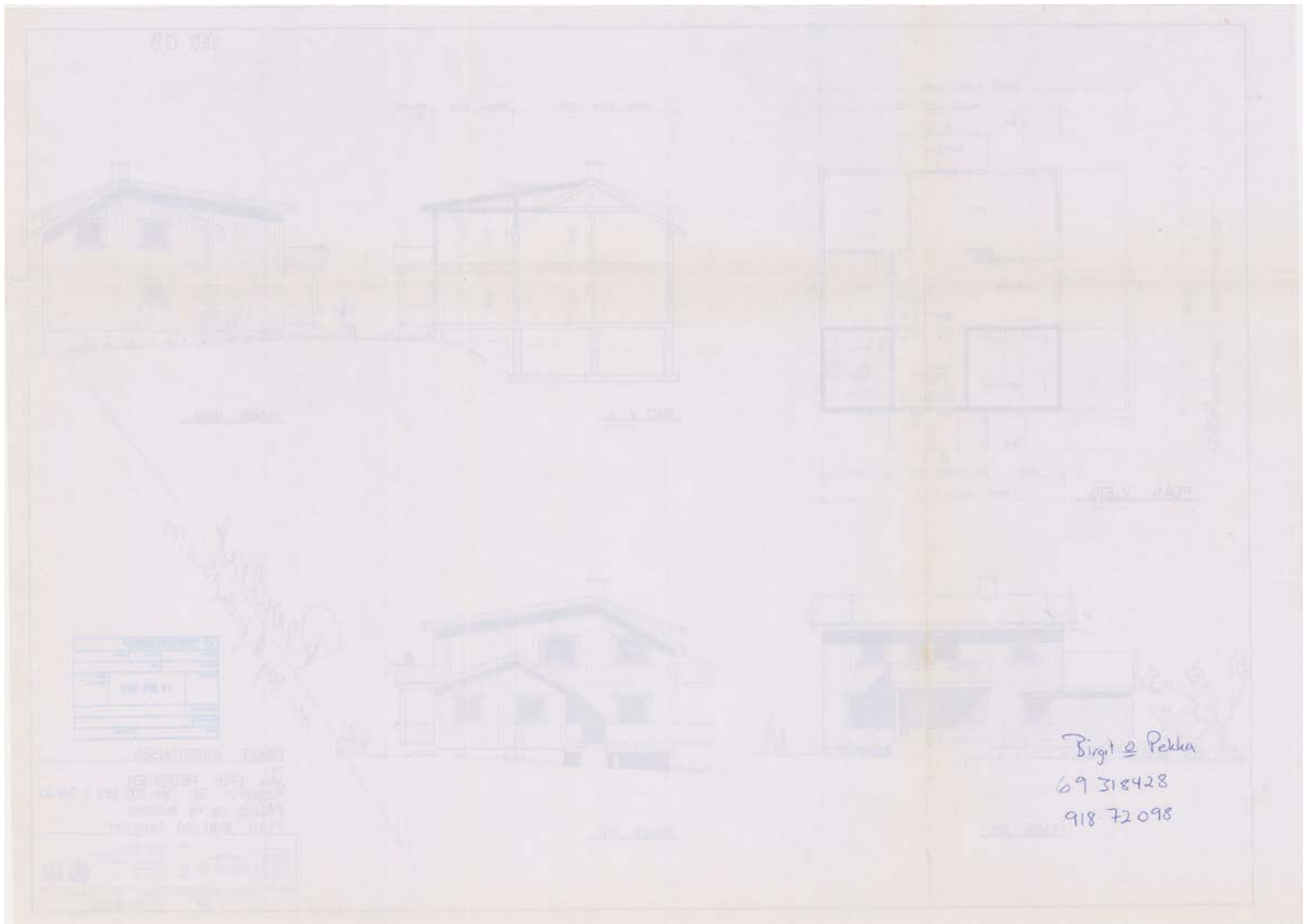


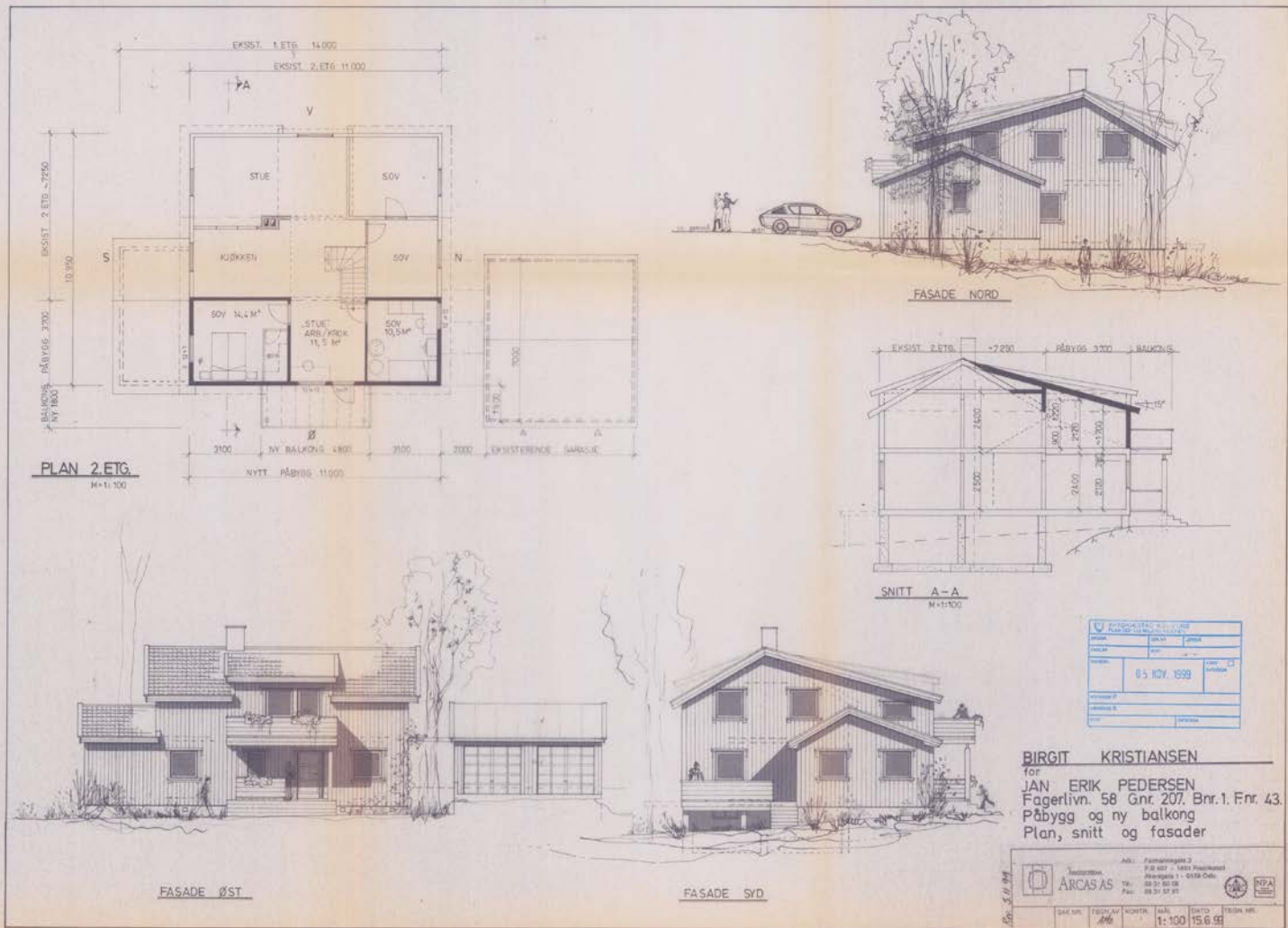
*Reviseret
22. Maj 1995*

Arkitektfirmaet ARCAS	
navn	dato
28. SEP. 1995	
arkitekt	tegner
kontor	adresse

BIRGIT KRISTIANSEN
for
JAN ERIK PEDERSEN
Fagerlivn 58, Gnr. 207, Bnr. 1, Enr. 43
Påbygd og ny balkon
Plan snitt og fasader

Arkitektfirmaet ARCAS	Arkitekt Fagbrevnr. 2 A-8-817 - 1981 - Fagbrevnr. Fagbrevnr. 1 - 1/18-1981 Fagbrevnr. 2 - 1/18-1981
Arkitekt Fagbrevnr. 2 A-8-817 - 1981 - Fagbrevnr. Fagbrevnr. 1 - 1/18-1981 Fagbrevnr. 2 - 1/18-1981	Arkitekt Fagbrevnr. 2 A-8-817 - 1981 - Fagbrevnr. Fagbrevnr. 1 - 1/18-1981 Fagbrevnr. 2 - 1/18-1981





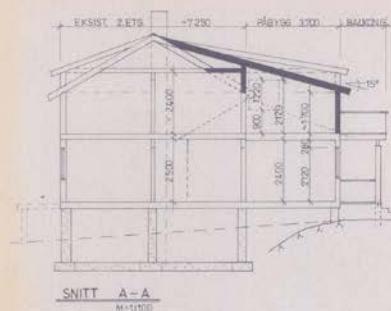
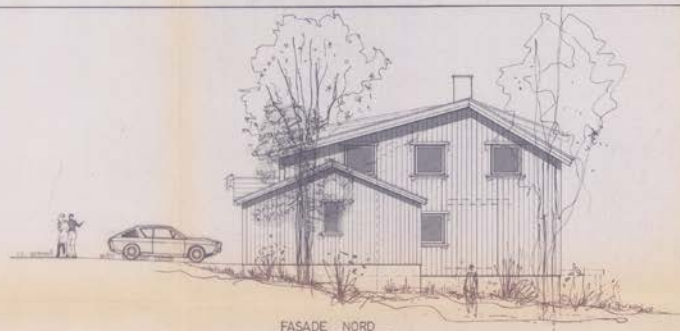
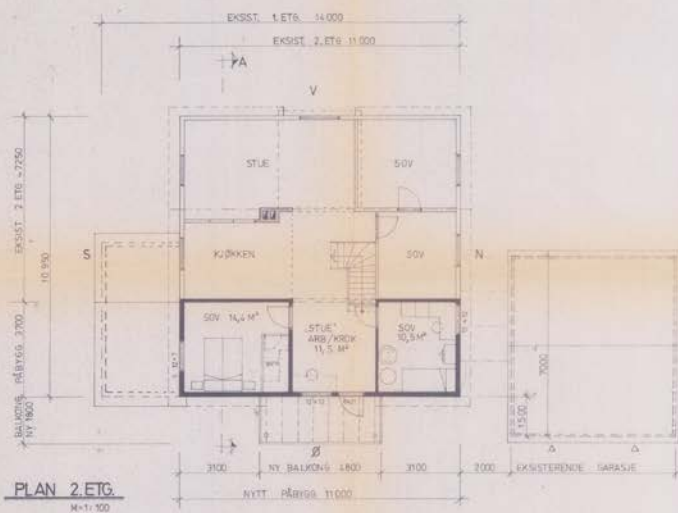
BIRGIT KRISTIANSEN	
for	
JAN ERIK PEDERSEN	
Fagerlivn. 58 Gnr. 207. Bnr. 1. Fnr. 43.	
Påbygg og ny balkong	
Plan, snitt og fasader	
Prosjekt nr.	156 91
Dato	05. NOV. 1999
Arkitekt	ARCASAS
Byggherre	
Byggherrens adresse	
Byggherrens telefon	
Byggherrens fax	
Byggherrens e-post	

BIRGIT KRISTIANSEN
for
JAN ERIK PEDERSEN
Fagerlivn. 58 Gnr. 207. Bnr. 1. Fnr. 43.
Påbygg og ny balkong
Plan, snitt og fasader

Ark.: Fagerlivn. 58
F. 20. 427 - 1800 Fagerlivn. 58
Fagerlivn. 58 - 1800 Oslo
02 31 85 00
02 31 57 97

ARCASAS

SAK NR. 156 91
FASADE
MÅST. 1:100
DATO 15.6.99

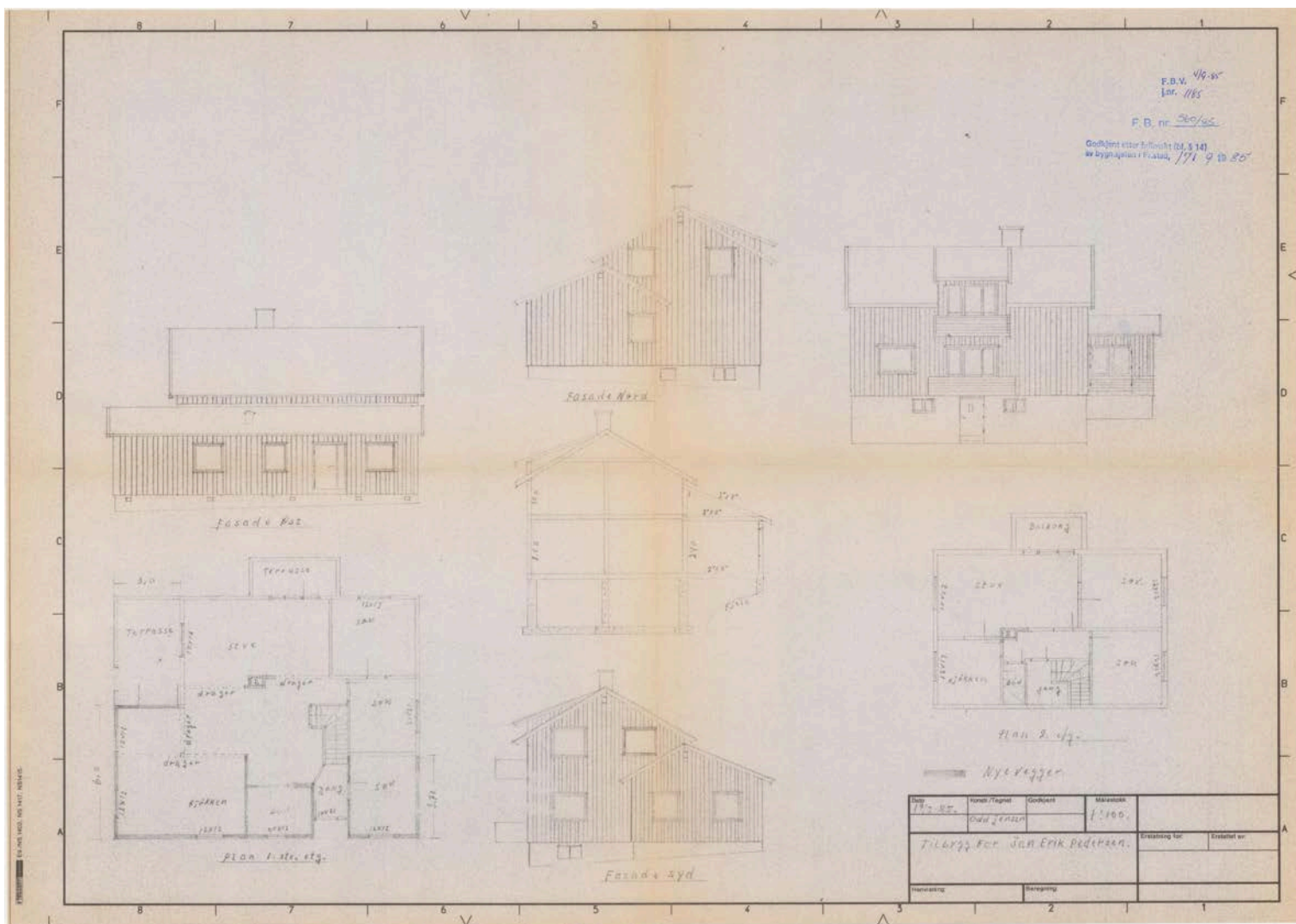


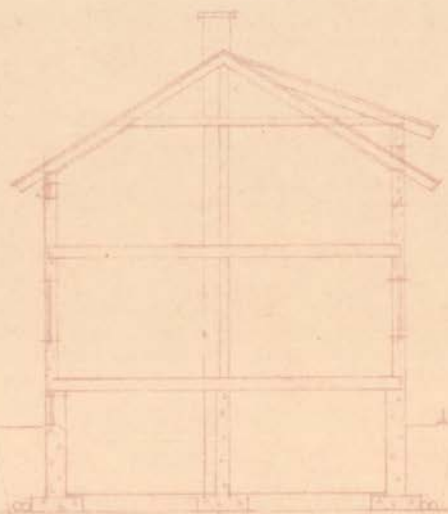
 FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG OPPBYGGINGSKONTOR			
prosjekt	byggeår	anlegg	
100-100	1999		
egenskap	05 NOV. 1999		aktuelt sattvisning
vedlegg 1 vedlegg 2			
navn	100-100-100		

BIRGIT KRISTIANSEN
for
JAN ERIK PEDERSEN
Fagerlivn. 58 Gnr. 207. Bnr.1. Fnr. 43.
Påbygg og ny balkong
Plan, snitt og fasader

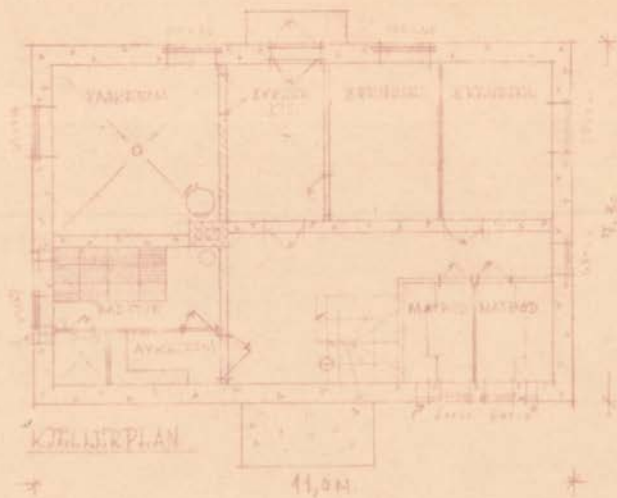

ARCAS AS
 Attn: Farmington 3
 P.O. Box 1 - 8100 City
 Farmington, N.M. 87401
 Tel: 505.327.5544
 Fax: 505.327.5757

SALES: TECHNICAL KONTR: 1 MAIL: 156.99 DATE: 15.6.99 TECHN. NR.:



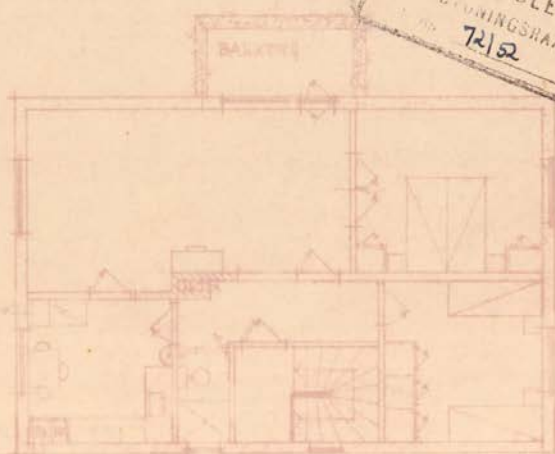


SNITT

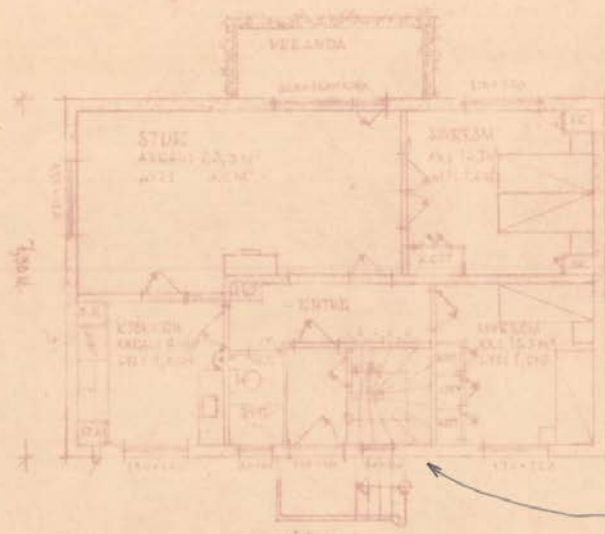


KJØLLERPLAN

11,0M



2. ETASJE, AREAL: 80,0 M²



1. ETASJE, AREAL: 80,0 M²

11,0M

for liten trappegang.

HAKON PEDERSEN.

H. H. M. M. N. 15. 7. 52.

11. 11. 11. 11. 11. 11.

MALESTOKK 1:100.

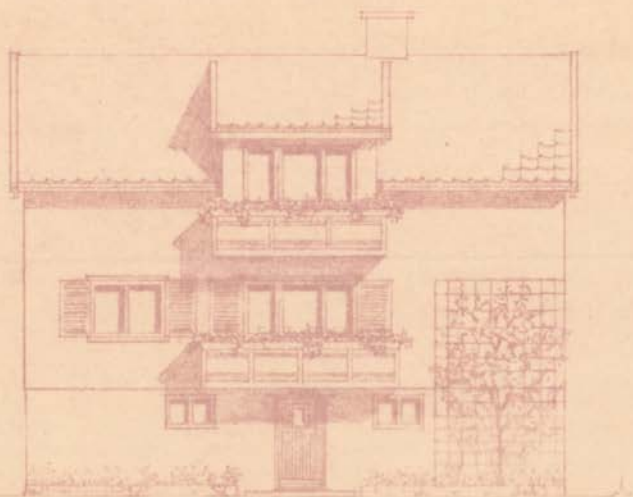


FASADE MOT NORD.

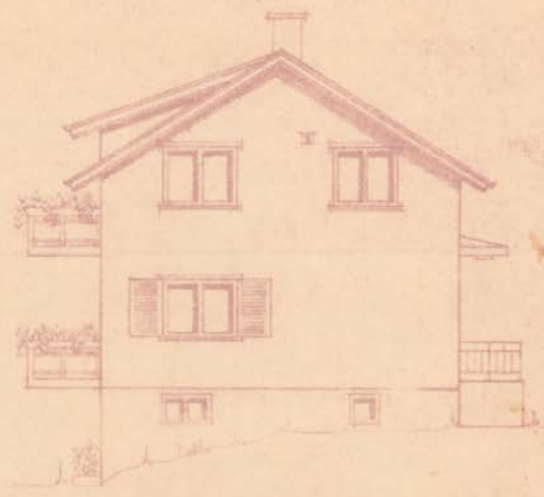


FASADE MOT ØST.

SØNDRE GLEMMEN
BØNNINGSVEJ
1. H. 72/52



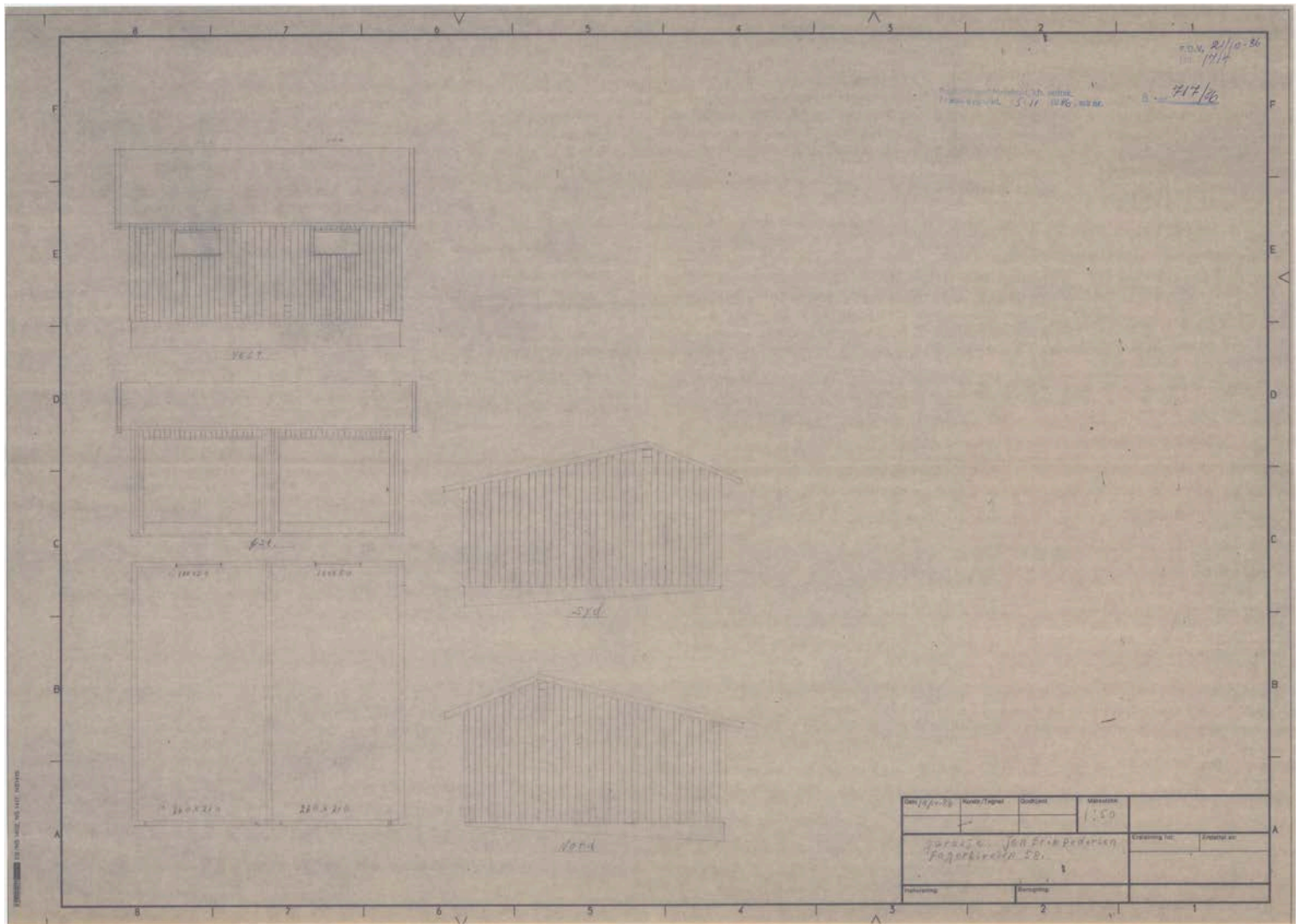
FASADE MOT VEST.



FASADE MOT SØD.

HÅKON PEDERSEN.

ÅBYHUSEN, 15. 9. 52.
Kont. O. J. Jørgensen
MÅLST. 1:100.





Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 19.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 207 **Bruksnr.:** 78

Adresse: Fagerliveien 58, 1605 FREDRIKSTAD

Referanse: 1111250117

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.

Byggm. Christer Berntsen

Arupsgate 4
1605 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
	02/11247-2/32479/02/PMS-PMB-TRLJ	207/1 FNR 43 L4	26.04.02

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak nr. 02/0532/Teknisk utvalg

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 12.02.02, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for: oppføring av tilbygg til bolig.

Adresse:

Gnr. 207

Bnr. 1

Fnr. 43

Arbeidets art: Oppføring av tilbygg til bolig.

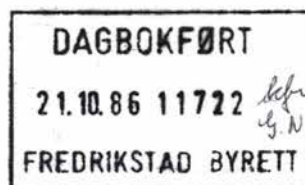
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Anne Aude
fagleder

Trine Lise Johnsen
avdelingsingeniør



A V T A L E

Undertegnede hjemmelsinnehavere til eiendommene g.nr. 7, b.nr. 1, t.nr. 43 (Fagerliveien 58) og g.nr. 7, b.nr. 1, t.nr. 62 (Kirkeveien 13 b) har idag inngått følgende avtale:

Vi er enige om å bygge en felles dobbeltgarasje plassert delvis inne på begge eiendommene.

Plasseringen er vist på situasjonsplan datert 13.10.86.

Fredrikstad, 20/10-86

Jan E Pedersen
.....
hjemmelsinnehaver til
g.nr. 7, b.nr. 1, t.nr. 43

Ragnar Olsen
.....
hjemmelsinnehaver til
g.nr. 7, b.nr. 1, t.nr. 62

Denne avtalen tinglyses og er også bindene for senere hjemmelsinnehavere til eiendommene.

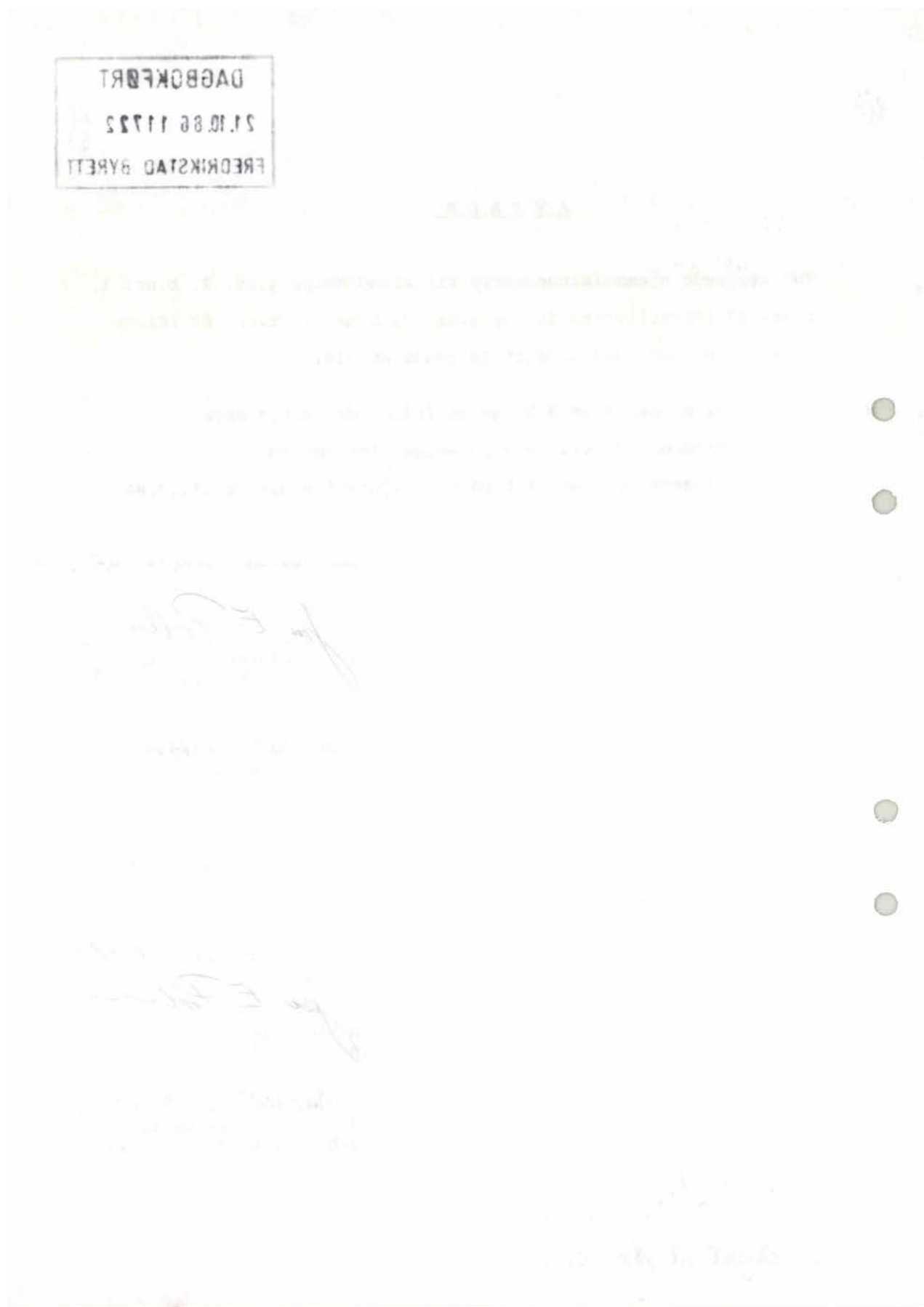
Fredrikstad, 20/10-86

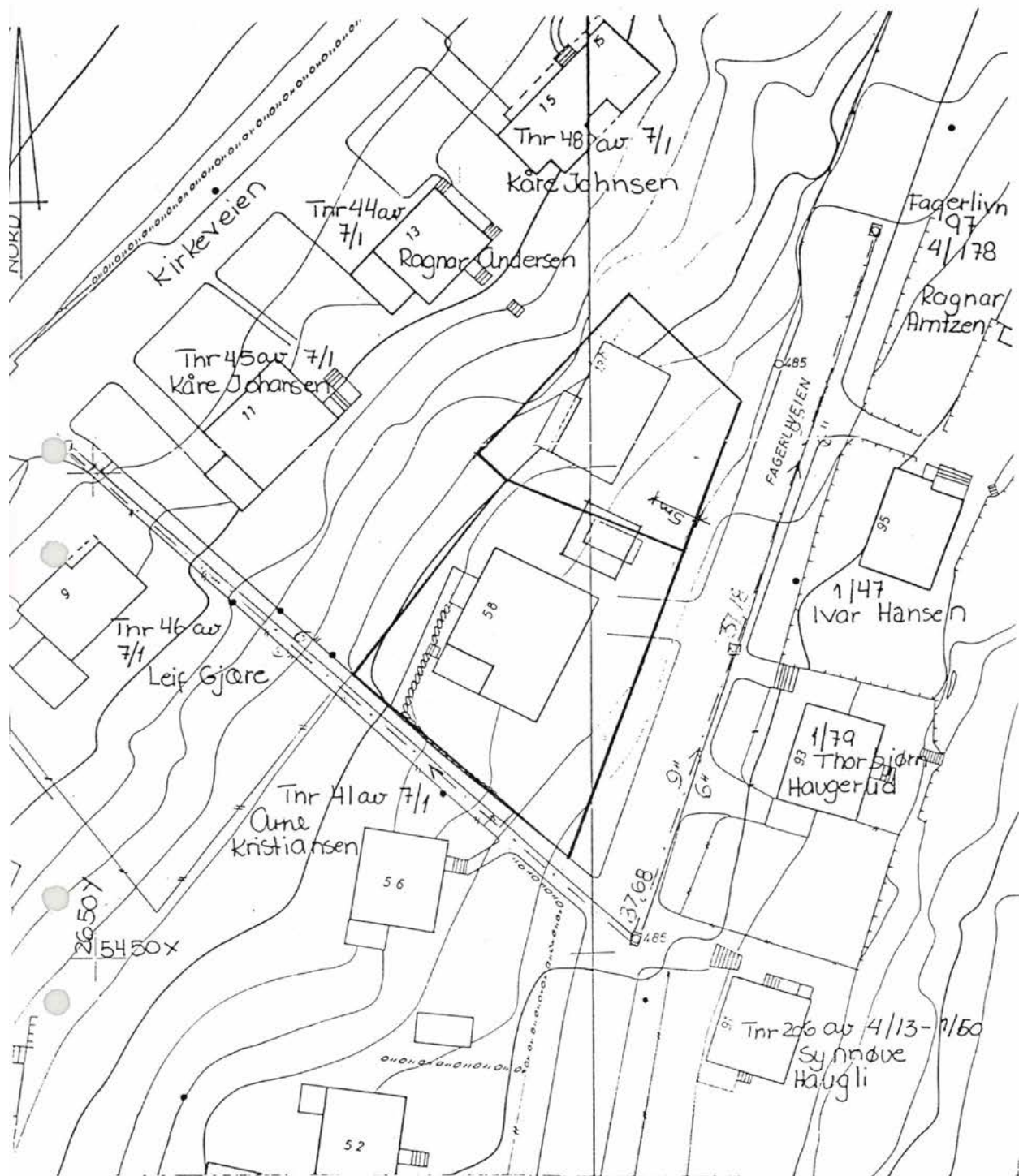
Jan E Pedersen
.....
hjemmelsinnehaver til
g.nr. 7, b.nr. 1, t.nr. 43

Ragnar Olsen
.....
hjemmelsinnehaver til
g.nr. 7, b.nr. 1, t.nr. 62

Til vittherlighet:

L. Olafsen
.....
Brigit Olafsen
.....





SITUASJONSPLAN

OVER Fagerliynveien 58 og Kirkeveien 138

JUR. BET. Tnr 43 av 7/1 og Tnr 62 av 7/1

AREAL 699,2 m² 380,22 m² PRTK 56-IV-XIY, SIDE 291-240

MÅLESTOKK 1:500 KARTBLAD FG-18

FREDRIKSTAD OPPMÅLINGSVESEN

PROSJEKTERT BEBYGGELSE 13.10.86

DATO SIGN.

Noe usikker

TOMTEGRENSE

BYGGEGRENSE

REG. GATE

FRISIKTLINJE

VANN M/KUM

KLOAKK SPILLVANN

M/KUM: OVERVANN

DATE	SIGN.
9/10-86	L.D.
29/10-86	Z
29/10-86	

Dok. avg kr. 750,-

TINGLYST SKJØTE
- 2 DES. 2005

Innsender (returadresse)
Fredrikstad kommune
Eiendomsavdelingen
1602 Fredrikstad

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 16744

Eiendommen(e)									
Kommnr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Ideell andel		
0106	Fredrikstad	Fagerliveien 58	207	78			1/1		
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn									
Nei			X			Ja			
Overdragelsen omfatter transport av festeretten									
Nei			Ja						
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale									
Nei			Ja						
Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser									
Nei			Ja						
Beskaffenhets		1. Bebyggd		X		2. Ubebyggd			
Anvendelse av grunn:									
Bolig-eiendom	B	Fritids-eiendom	F	Forretning/kontor	V	Industri	I	Landbruk	L
X								Off. vei	K
Annet		A							
Type bolig:									
Frittliggende enebolig	FB	Tomanns-bolig	TB	Rekkehus/kjede	RK	Blokk-leilighet	BL	Annet	A

Kjøpesum:	
Kr. 30.030,-	Utløst til salg på det frie marked
	Ja Nei X
Omsetningstype:	
1 Fritt salg	2 Gave (heilt eller delvis)
X	
3 Ekspropriasjon	4 Tvangsauksjon
6 Skifteoppgjør	B Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag
Kr.

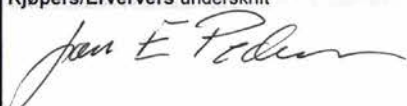
Overdras fra		
Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
009400	Fredrikstad kommune	1 / 1

Overdras til		
Fødselsnr./Foretaksnr.	Navn	Ideell andel
130343	Jan Erik Pedersen	1/1

Særskilte avtaler:
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Kjøper må tåle at det gjennom eller over den ubebygde kloakk, overvann, elektrisk strøm, TV/radiosignaler
Kjøper holder, bekoster og vedlikeholder alt gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendommer dersom kommunen krever det.
Overdragelsen av gnr.207 bnr.78 gjelder bare tomtegrunn i forbindelse med innløsning av festekontrakt.
Festekontrakten på gnr. 207 bnr. 78 skal slettes.


Doknr: 16744 Tinglyst: 02.12.2005 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kjøpers/Erververs underskrift ved innløsning av festetomt:	
Sted, dato Fredrikstad 17/10/2005	
Kjøpers/Erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Jan Erik Pedersen

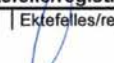
Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?		
Ja	Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?		
Ja	Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?		
Ja	Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Fredrikstad 17/10/2005.	
Utsteders underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 FREDRIKSTAD KOMMUNE TD - BYGG OG EIENDOM	Bjørn Hansen Bygg- og eiendomssjef

Som ektefelle/registret partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registret partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
		

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
-------------------------	---

Andre avtaler (tinglyses ikke)

--

Tinglysning / Påtegninger

--



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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: Fagerliveien 58
1605 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Telefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@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