

aktiv.



Trangsmyr 35, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

**Romslig enebolig med garasje og
fine uteområder i barnevennlige
omgivelser**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD.
TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 121 390,-
Total ink omk.: Kr 4 921 390,-
Selger: Rino Kristiansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 233/289 kvm
Tomtstr.: 1306.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 685, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1111260010

Romslig enebolig med garasje og fine uteområder i barnevennlige omgivelser

Velkommen til Trangsmyr 35 – en romslig og svært trivelig enebolig i rolige og barnevennlige omgivelser på Torsnes. Boligen går over tre plan og byr på en god og familievennlig planløsning med lyse og innbydende oppholdsrom, kjøkken og flere soverom i hovedetasjen. Kjelleren gir rikelig med lagringsplass og gode muligheter for hobbyrom eller verksted. Loftet er innredet og brukes i dag som loftstue og kontor – (ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold). Eiendommen har garasje med bod og fine uteområder som gir gode muligheter for lek, avslapning og hyggelige stunder. Her bor du fredelig til i et etablert boligområde med lite trafikk, gode solforhold og kort vei til skole, barnehage, butikk og flotte tur- og rekreasjonsområder – perfekt for en aktiv familie.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	126
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 233 kvm

BRA - e: 56 kvm

BRA totalt: 289 kvm

TBA: 76 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 48 kvm Verksted/lagerrom.

1. etasje

BRA-i: 148 kvm Vaskerom/bod, bod, toalettrom, bad, trapperom, kjøkken, stue, 2 ganger og 3 soverom hvorav det ene er oppdelt i to soner.

BRA-i: 61 kvm Innredet loft som av dagens er er tatt i bruk som: trapperom/loftstue, loftstue og loftstue 2/kontor. (Loftet er ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

76 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 24 kvm Garasje

BRA-e: 8 kvm Bod**Ikke målbare arealer**

Boligens GUA er 269 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse og balkongareal er fordelt på: Veranda m/adkomst fra stue på ca 30m², platting v/adkomst på ca 28m² og veranda syd på ca 18m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1306.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er noe bratt i bakkant, skrånende ned mot veien. Opparbeidet med noe plenareale og beplantning. Godt skjermet og fint uteareal. Gruset i innkjørsel og gårdsplass. Tomten har normalt gode lys/solforhold.

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

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Trangsmyr/Holm i Torsnes, Fredrikstad kommune. Området er barnevennlig med kort avstand til skoler og barnehager, noe som gjør det ideelt for familier med barn.

Det er gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum, med nærmeste bussholdeplass på Holm, kun 10 minutters gange fra eiendommen. Fredrikstad stasjon ligger 16 minutter unna med bil, og tilbyr togforbindelser til Oslo Gardermoen.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Coop Prix Torsnes kun 23 minutters gange unna, og Meny Begby en kort kjøretur på 10 minutter. For større shoppingturer er Østsiden Storsenter 13 minutter unna med bil.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med nærhet til skog og mark, samt fine badeplasser og båthavner i Torsnes. Dette gir gode muligheter for friluftsliv og aktiviteter i naturen.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Gråtass barnehage Veelstoppen (0-5 år) - 22 min gange

Torsnes barnehage (0-5 år) - 24 min gange

Skjærviken barnehage (0-5 år) - 5 min kjøring

Skoler

Torsnes skole (1-7 kl.) - 24 min gange

Borge skole (1-10 kl.) - 6 min kjøring

Borge ungdomsskole (8-10 kl.) - 9 min kjøring

Sport og trening

Torsnes skole - 22 min gange

Aktivitetshall, ballspill

1.4 km

Lyarkollen balløkke - 6 min gange

Ballspill

3.7 km

Actic Kongstenhallen - 11 min kjøring

Expressgym Sellebakk - 12 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1972, vesentlig ombygget i 2006. Bygningen er en trekonstruksjon over 1,5 etasjer, med kjeller/verkstedrom, krypkjeller, kneloft og lavt loft.

Eiendommen er fundamentert på byggegrunn av fjell. Grunnmuren består av en støp-blokker/lettklinker-konstruksjon, og i tilbygget del er det benyttet isoblokker i undermuren.

Dreneringen er fra 1989.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning. Kledningen på sydveggen ble byttet i 2018.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre med sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Undertaket består av sutakplater.

Takrenner og beslag er utført i lakkert/behandlet stål.

Etasjeskillerne er en kombinasjon av betong og tre. Hovedetasjen har et betongdekke, og det er støpt gulv i kjelleren. Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 2006 og noen fra 2011. I vaskerom/bod finnes et eldre vindu fra byggeåret, og i kjelleren er det aluminiumsvinduer med 2-lags glass fra 1990-tallet. Hovedytterdøren er malt og glasset, sannsynligvis fra 2006, mens balkongdøren er en malt tredør med 2-lags glass fra 2011.

Eiendommen har en veranda i impregneret trekonstruksjon med malte materialer i rekkverket mot syd. I tillegg er det en overbygget veranda med støpt dekke og malte materialer i rekkverket, med adkomst fra stuen. En åpen tretrapp med malt trerekkverk gir utvendig adkomst.

Eldre garasje oppført i enkel uisolert trekonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon, tekket med asfaltpapp. Sidehengslet eldre port i trekonstruksjon. Støpt gulv. trepanel på vegger.

Sidebygg, enkelt innredet og benyttet av eier som bodplass/kontor. Tregulv samt trepanel på vegger og tak. Eier har ved opprydning etter befaring oppdaget fukt/råteskade i gulv og vegg mot bakside. Fare for skjult skade/råte i konstruksjonen, utbedring må påregnes.

Byggeår: 1984

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

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, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertak av sutakplater har en forventet levetid på ca 30 år

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

Ventilering i skråtak vil bli noe begrenset over tid, da pappskott blir noe flatpresset av isolasjonen. ytterligere kontroll anbefales

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

• Det er avvik:

Veranda i trekonstruksjon er snødekket, ikke sjekket gulvmaterialer.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Målt avvik på 26mm gjennom rommet i stue.

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

I krypkjeller er det noe avrenning av vann langs skrått fjell.

- Krypkjeller

Avvik: • Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er avvik:

Det er stedvis noe heng i stubbloftsplater. Trang/vanskelig adkomst til krypkjeller. Noe avrenning av vann langs skrått fjell.

Ytterligere kontroll/inspeksjon anbefales.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er flatt. Ukjent om det er etablert oppkant på membran mot terskel.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

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

- Spesialrom - Hovedetasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

Ukjent alder/tilstand på avtrekksvifte

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Drensplast/avslutningslist er ikke synlig over tilbakefylt terreng.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er skrått fjell med avrenning av overflatevann inn mot grunnmur.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

- Våtrom - Hovedetasje > Vaskerom/Bod - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Manglende membran, slukløsning har overskredet forventet levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.02.2026 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1986.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Borge RØR, Sellebakk Eletriske, Sønn vår gikk som murer læring, 2005

Beskrivelse: Alt av rørlegger jobb, Alt av elektrisk arbeide, Sønn vår gikk som murer læring og gjorde det som er av murer jobb(fliser og grunnarbeider)

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Små råde skader i kledning på vegg sydd

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Birger Grimstad Snekker, 2006

Beskrivelse: Påbygg av 3 etg og nytt takk

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rino Kristiansen, 2004

Beskrivelse: Bytte av kjære-papp på taket. Innvendig kledning i garasje. Drenering og pukk rundt garasjen.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Beskrivelse: Kryp kjeller er på fjell med naturlige sprekker som det kommer vann i ved større nedbørs mengder. Ingen råte skader da det er god utlufting.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Husker ikke, lokal graver som ikke lever lenger, 1989

Beskrivelse: Gravd rundt hus og garasje med ny drenerings rør

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Rino Kristiansen, 1987

Beskrivelse: I alle år kommer det litt mus som vi fjerner med musefeller.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Hvaler Rørleggerbedrift AS, 2025

Beskrivelse: Lagt inn kommunalt vann og gjennomgang av kloakk tilkobling.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Privat vannforsyning er bare som et tillegg for utvendig vanning og brukes bare på sommertid.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rino Kristiansen, 2015

Beskrivelse: Satt inn ny vedovn

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Installatøren Fredrikstad, 2022

Beskrivelse: Noen jordings feil/mangler oppdaget under sjekk.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Installatøren Fredrikstad, 2018

Beskrivelse: Byttet til automat sikringer

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Påbygg av 3 etg og nytt tak

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Rino Kristiansen, 2016

Beskrivelse: Platting i impregnert materiale ved inngangs parti og rundt til bakenforliggende veranda syd.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

Hovedetasje:

BRA-i 148 kvm: Vaskerom/bod, bod, toalettrom, bad, trapperom, kjøkken, stue, 2 ganger og 3 soverom hvorav det ene er oppdelt i to soner.

TBA 76 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 48 kvm: Verksted/lagerrom

Loft:

BRA-i 61 kvm: Innredet loft som av dagens er er tatt i bruk som: trapperom/loftstue, loftstue og loftstue 2/kontor. Loftet er ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold).

Krypkjeller:

BRA-e: Bod og teknisk rom

Garasje:

BRA-i 24 kvm: Garasje

BRA-e 8 kvm: Bod

Standard

Velkommen til Trangsmyr 35 – en romslig og innholdsrik enebolig med flott beliggenhet i rolige og familievennlige omgivelser på Torsnes i Fredrikstad. Her får du en bolig med god plass til hele familien, praktiske løsninger og mange muligheter for tilpasning etter egne behov.

Boligen går over tre plan og byr på en gjennomtenkt planløsning. I hovedetasjen finner du de sentrale oppholdsrommene med stue, kjøkken, flere soverom, bad, toalettrom og praktiske birom. Stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt med god plass til både sofagruppe og spiseplass, og kjøkkenet har en tradisjonell innredning med gode arbeidsflater. Fra denne etasjen er det også utgang til terrasse og balkong, hvor du kan nyte rolige omgivelser og gode solforhold.

Kjelleretasjen er praktisk innredet med gode lagringsmuligheter og plass til verksted eller hobbyrom – perfekt for deg som ønsker ekstra boltreplass til prosjekter eller oppbevaring. I tillegg finnes vaskerom med egen hundedusj og bodarealer som bidrar til en funksjonell hverdag.

Loftet er innredet og benyttes i dag som trapperom og loftstuer/kontor. Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på at loftet ikke er omsøkt eller godkjent til rom for varig opphold.

Boligen er opprinnelig oppført i 1972 og ble vesentlig ombygget i 2006. Den fremstår med en kombinasjon av opprinnelige overflater og senere oppgraderinger. Innvendig finner du blant annet gulv med parkett, laminat, belegg og teppe, samt vegger med tapet, malt panel og trepanel. Badet i hovedetasjen er oppgradert i 2005 med nye overflater og innredning, men er utført ved egeninnsats og uten dokumentasjon. Kjøkken, vaskerom og toalettrom har eldre standard. Det må påregnes vedlikehold og modernisering, og spesielt våtrommene har nådd sin tekniske levetid og bør oppgraderes for å møte dagens krav og forventninger.

Eiendommen har også garasje med tilhørende bod, som gir gode parkerings- og lagringsmuligheter.

Beliggenheten er et stort pluss – eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde med kort vei til barnehager, skoler og gode kollektivforbindelser. Det er også nærhet til dagligvarebutikker og servicetilbud, samt flotte turområder, skog og sjø. Her ligger alt til rette for en aktiv og trivelig hverdag for både små og store.

Dette er en bolig med mye plass og stort potensial – perfekt for deg som ønsker å skape ditt eget hjem i et hyggelig og barnevennlig område.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Enebolig fra 1972, vesentlig ombygget 2006. Oppført i trekonstruksjon over 1,5 etasjer med kjeller/verkstedrom og krypkjeller samt kneloft og lavt loft. Saltak i trekonstruksjon, undertak av sutakplater tekket med betongtakstein. Etasjeskiller i betong og trekonstruksjon. Grunnmur i støp-blokker/lettklinkerkonstruksjon. Greie overflater utstyr og innredninger fra byggeårene samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Bad i 1 etg er fra byggeår, og pusset opp via egeninnsats med nye baderomsmøbler/overflater i 2005. Eldre kjøkken, vaskerom og toalettrom. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing. Våtrommene har overskredet teknisk levetid på våtsoner og må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte bygningsdeler fra byggeår må påregnes å skiftes ut på noe sikt, normal elde/slitasje generelt.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter og benkeplate av heltre/furu. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er frittstående kjøleskap, fryser og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Baderommet er oppusset via egeninnsats i 2005. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Badet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom/Bod

Vaskerom/bod med sluk. Det er ikke dokumentasjon på membran.

Toalettrom

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett og en liten vegghengt håndvask med kun kaldt vann.

Innvendige overflater

Gulv: Heldekkende teppe, parkett, laminat og belegg.

Vegger: Tapet/malt tapet og trepanel.

Himling: Trepanel, himlingsplater og noe mfd panel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe samt fornyet med plastrør.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekksvifte plassert på loft og tilluft via spalter i vinduer.
- Andre VVS-installasjoner: Trykktank og pumpe for eget borevann/brønnvann. Eier opplyser at dette benyttes til vanning.

Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- avløpsrør er kontrollert
- Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

2022:

- Luft til luft varmepumpe
- Oppgradert el-skap, 50 amp OV, 9 fordelingskurser med automater i hovedetg.

2020:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2018:

- Kledning på sydvegg byttet

2011:

- malte trevinduer med 2-lags glass
- malt og glasset hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2lags glass

2006:

- vesentlig ombygget
- Tilbygget 2 etg
- malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak
- Sannsynligvis er ytterdør

2005:

- Badet er pusset opp/modernisert
- Renner og beslag i lakkert/behandlet stål
- Taktekingen er av betongtakstein
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon

1989:

- Dreneringen

Parkering

Eiendommen har en garasje med et bruksareal på 32 m², hvorav 24 m² er internt bruksareal og 8 m² er eksternt bruksareal. Garasjen er oppført i en enkel uisolert trekonstruksjon med støpt gulv og har en sidehengslet eldre port i trekonstruksjon. Det er også et sidebygg som benyttes som bodplass/kontor.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 3107685690

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt2: 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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

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

Energi

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe fra ca. 2022. Vedovn i stuen. Elektriske varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. 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.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 800 000

Omkostninger kjøper

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

121 390 (Omkostninger totalt)

138 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 921 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 938 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 941 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 628 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon - 140 l: kr 3919,00

Branntilsyn 1 løp: kr 488,00

Eskatt bolig: kr 6420,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2834,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1243,00

Akonto avløp bolig: kr 2365,00

Akonto vann bolig: kr 779,00

Totalt: kr 18048,00

Det er installert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 6 420 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 182 297 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 729 186 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» kommer årlig utgift til vedlikehold av den private veien fra hovedveien/Thorsøveien, for tiden kr 2.000,- pr. år; her er det også årlig dugnad.

Kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett kommer i tillegg.

Tilbud om 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 685, bruksnummer 69 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/685/69:

06.05.1970 - Dokumentnr: 400902 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3107 Gnr:685 Bnr:69 F

06.05.1970 - Dokumentnr: 400902 - Bestemmelse om kloakkledn

Overført fra: Knr:0106 Gnr:685 Bnr:1 Fnr:58

07.01.1980 - Dokumentnr: 400060 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:685 Bnr:2 Fnr:3

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:685 Bnr:67

Bestemmelse om vannpumpeanlegg i kjelleren

Overført fra: Knr:0106 Gnr:685 Bnr:1 Fnr:58

18.11.2002 - Dokumentnr: 15437 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:685 Bnr:1

18.11.2002 - Dokumentnr: 15437 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0106 Gnr:685 Bnr:1 Fnr:58

06.05.1970 - Dokumentnr: 400902 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:685 Bnr:1

Overført fra: Knr:0106 Gnr:685 Bnr:1 Fnr:58

Ferdigattest/brukstillatelse

Fredrikstad kommune opplyser:

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres. I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Loftet er i dag innredet og tatt i bruk som kontor/stue. I tillegg er det satt inn vindu i hver side av huset som ikke fremkommer på mottatte tegninger. Det er ikke forelagt plantegninger for loft og etasjen er ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold. Det er flyttet på noen av rommene/veggene i kjeller. Terrassen er utvidet noe i forhold til slik den fremstår i mottatte tegninger.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, ikrafttredelse 15.06.2023.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNF - tiltak for stedbunden næring.

Eiendommen ligger innenfor hensynssonene H310 - Ras- og skredfare og H530 - Hensyn friluftsliv.

Kvikkleireskred

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

Skredfare H310

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

Friluftsliv H530

- a) Marka Marka markerer en fast og varig grense mot framtidige utbyggingsinteresser.
- b) Andre verdifulle friluftslivsområder Hensynet til friluftsliv bør være førende for arealbruken i bygge- og anleggstiltak.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Arealplaner under arbeid i området:

Plannavn: B44 Korsebergåsen. 21198.

Iht. plan- og bygningsloven § 12-8 varsles det herved om oppstart av planarbeid for B44 Korsebergåsen. Det varsles også samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, iht. Plan- og bygningsloven § 17-4. Tiltakshaver er Torsnes Eiendomsselskap AS. Vestrem AS er engasjert som plankonsulent. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av ny boligbebyggelse innenfor planområdet.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsgrad for radon med middels til lav aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 950 Fotograf

1 950 Interiørveiledning/styling

25 700 Markedspakke

9 700 Oppgjørshonorar, Garantipremie/inneståelse

13 500 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger pr.stk kr 2800 (inntil 2 stk gratis)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 115 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 500 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

26.03.2026





































(Lofet er ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold).



(Lofet er ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold).



(Loftet er ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold).



(Loftet er ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold).



(Loftet er ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold).







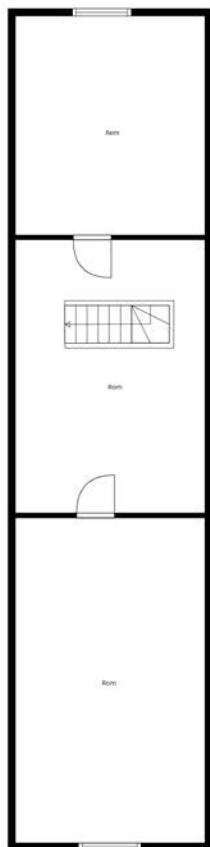


FOTO
etetera

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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Trangsmyr 35 , 1634 GAMLE FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 685, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 19389-1262

Eiendomsverdi ref nr: LU5269

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

A1 FREDRIKSTAD EIENDOMSTAKSERING AS

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



Rapportansvarlig

Terje Frost

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1972, vesentlig ombygget 2006. Oppført i trekonstruksjon over 1,5 etasjer med kjeller/verkstedrom og krypkjeller samt kneloft og lavt loft. Saltak i trekonstruksjon, undertak av sutakplater tekket med betongtakstein. Etasjeskiller i betong og trekonstruksjon. Grunnmur i støp-blokker/lettklinker-konstruksjon.

Greie overflater utstyr og innredninger fra byggeårene samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Bad i 1 etg er fra byggeår, og pusset opp via egeninnsats med nye baderomsmøbler/overflater i 2005. Eldre kjøkken, vaskerom og toalettrom. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing. Våtrommene har overskredet teknisk levetid på våtsoner og må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte bygningsdeler fra byggeår må påregnes å skiftes ut på noe sikt, normal elde/slitasje generelt.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning på sydvegg byttet 2018
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kun inspeksjonsmulighet via kneloft for hovedtak, og lavt loft på vinklet del.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra 2006, noen fra 2011, samt eldre vindu fra byggeår i vaskerom/bod. I kjeller er det alu-vinduer med 2 lags glass fra 1990 tallet.
Bygningen har malt og glasset hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2lags glass fra 2011. Sannsynligvis er ytterdør fra 2006
Veranda i impregneret trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk mot syd.
Veranda med støpt dekke, malte materialer i rekkverk, overbygget og med adkomst fra stue.
Åpen tretrapp med malt trekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av Heldekkende teppe, parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet/malt tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater og noe mfd panel.
Etasjeskiller i hovedetasjer er av betongdekke. støpt gulv i kjeller.
Boligen har elementpipe. Sannsynligvis forlenget/påbygget i 2005/06 ved tilbygg 2 etg. Vedovn i stuen 1 etg. Feierrapport foreligger, kontroll 04.02.2025. Ingen avvik registrert.
Rom under terreng: (bod/krypkjeller) Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert åpen tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/Bod

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vaskerom/bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Badet er pusset opp/modernisert 2005. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har MDF-himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Ukjent om det er etablert oppkant på membran mot terskel.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Baderommet er oppusset via egeninnsats.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggspil og overskap og dusjnise med dusjing direkte på gulv/vegg.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom/bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre/furu. Det er frittstående kjøleskap, fryser og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er utstyrt med gulv wc, liten vegghengt håndvask(kun kaldt vann).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe samt fornyet med plastrør. Plastrør har sannsynligvis god gjenværende forventet levetid
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekksvifte plassert på loft.
Tilluft via spalter i vinduer
Trykktank og pumpe for eget borevann/brønnvann fra opprinnelig byggeår. Eier forteller at dette benyttes til vanning etc.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Luft til luft varmepumpe fra ca 2022 iflg eier. Ikke utført service utover renhold/støvsugning utført av eier.
Oppgradert el-skap, 50 amp OV, 9 fordelingskurser med automater i hovedetg.
Eldre el-skap, 25 amp hoved, 3 fordelingskurser med skrusikringer i kjeller/tekn rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1989.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betong.

Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmur ved adkomst er av armert betong, forankret i fjell.
Skrånende fjelltomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1972, avløpsrør er kontrollert i 2025. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Det er også eldre vannforsyningsanlegg med trykktank/pumpe i kjeller. Eier har benyttet dette til f.eks vanning/bilvask etc

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen ligger i gult aktsomhetsområde for radon, målinger bør utføres. Åpninger mellom trinn for innvendig trapp er 11,5cm. Åpninger mellom trinn i utvendig trapp er 13cm. Krav for begge er max 10cm. Noe store åpninger nede på rekkverk liten veranda syd. Klem/fallfare for barn. Rekkverk på hovedveranda e 98,5. Krav er 100cm. Mindre/lite avvik.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger av boligen mottatt fra megler er fra 2002.

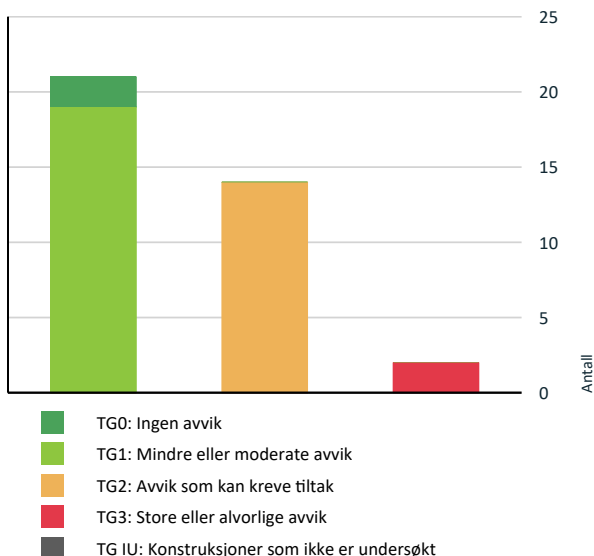
Uvisst/ikke sjekket om det foreligger nyere tegninger av boligen

Garasje

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

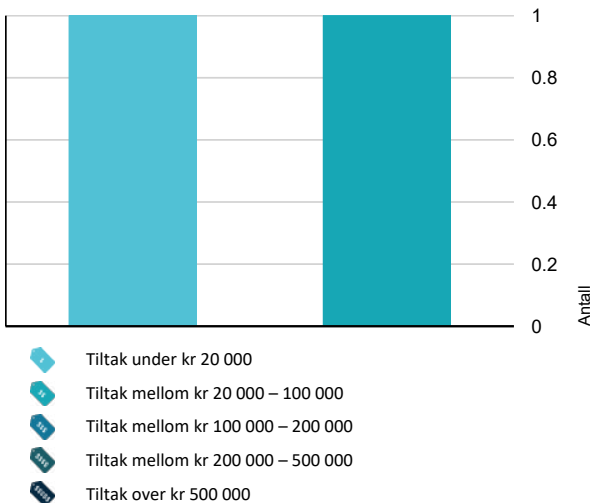
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Trangsmyr 35 i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra tegninger og tilsendte opplysninger/dokumenter fra eier og megler, arealer fra oppmåling/tegninger, opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/Bod > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Eiers opplysning.

Anvendelse
Bolig tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygget 2 etg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertak av sutakplater har en forventet levetid på ca 30 år

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Undertak av sutakplater har en forventet levetid på ca 30 år. Fare for lekkasje ved svikt.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Fare for nedras av snø/is, med personskafe som følge.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning på sydvegg byttet 2018

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kun inspeksjonsmulighet via kneloft for hovedtak, og lavt lite loft på vinklet del.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilering i skråtak vil bli noe begrenset over tid, da pappskott blir noe flatpresset av isolasjonen. ytterligere kontroll anbefales

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering i skråtak vil bli noe begrenset over tid, da pappskott blir noe flatpresset av isolasjonen. ytterligere kontroll og evt utbedring anbefales. Fare for fukt/kondens.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i hovedsak fra 2006, noen fra 2011 samt eldre vindu fra byggeår i vaskerom/bod. I kjeller er det alu-vinduer med 2 lags glass fra 1990 tallet.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt og glasset hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2lags glass fra 2011. Sannsynligvis er ytterdør fra 2006. I kjeller er det glasset alu-dør med 2lags glass fra 1990 tallet, samt eldre sidehengslet treport.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i impregneret trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk mot syd.

Veranda med støpt dekke, malte materialer i rekkverk, overbygget og med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Veranda i trekonstruksjon er snødekket, ikke sjekket gulvmaterialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må sjekkes ytterligere når det er snøfritt.



Veranda med adkomst fra stu

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Åpen tretrapp med malt trekkverk.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av Heldekkende teppe, parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet/malt tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater og noe mfd panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i hovedetasje er av betongdekke. støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik på 26mm gjennom rommet i stue.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Sannsynligvis forlenget/påbygget i 2005/06 ved tilbygg 2 etg. Vedovn i stuen 1 etg. Feierrapport foreligger, kontroll 04.02.2025. Ingen avvik registrert.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. I krypkjeller er det noe avrenning av vann langs skrått fjell.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følge med på utvikling. Forholdet har vært slik siden byggeår. Ingen utvikling/skade registrert.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er avvik:

Det er stedvis noe heng i stubbloftsplater. Trang/vanskelig adgang til krypkjeller. Noe avrenning av vann langs skrått fjell. Ytterligere kontroll/inspeksjon anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Heng i stubbloftsplater må kontrolleres ytterligere og utbedres. Fare for fukt/kondens samt tilgang for mus/skadedyr.

Trang/vanskelig adgang til krypkjeller. Noe avrenning av vann langs skrått fjell.

Ytterligere kontroll/inspeksjon anbefales.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert åpen tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM/BOD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende membran, slukløsning har overskredet forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Fare for skade ut i konstruksjonen ved lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

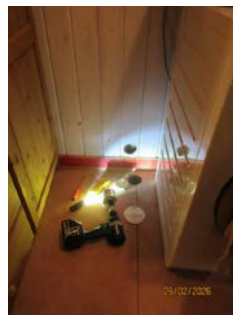


HOVEDETASJE > VASKEROM/BOD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vaskerom/bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp/modernisert 2005. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Egenerklæring

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har MDF-himlingsplater.

Årstall: 2005 Kilde: Egenerklæring

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er 0. Ukjent om det er etablert oppkant på membran mot terskel.

Årstall: 2005 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er flatt. Ukjent om det er etablert oppkant på membran mot terskel.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille forskrifter. Evt montere vannstoppeventil. Fare for fuktskade i konstruksjonen ved lekkasje. Følge med på utvikling. Bom i fliser kan føre til sprekke/slipp i fliser.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Badet er oppusset via egeninnsats.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Eldre slukløsning, begrenset gjenværende forventet levetid. Bør byttes ved oppussing. Fare for lekkasje.



HOVEDETASJE > BAD

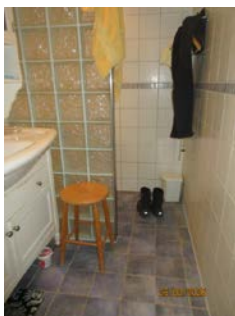
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggspil og overskap og dusjnisje med dusjing direkte på gulv/vegg.

Årstall: 2005 Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom/bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre/furu. Det er frittstående kjøleskap, fryser og komfyr.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom er utstyrt med gulv wc, liten vegghengt håndvask(kun kaldt vann).

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende ventilering kan føre til forhøyet fukt og dårlig innelima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe samt fornyet med plastrør. Plastrør har sannsynligvis god gjenværende forventet levetid

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekksvifte plassert på loft. Tilluft via spalter i vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ukjent alder/tilstand på avtrekksvifte

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset gjenværende levetid.



TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Trykktank og pumpe for eget borevann/brønnvann fra opprinnelig byggeår. Eier forteller at dette benyttes til vanning etc.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Overskredet forventet levetid.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra ca 2022 iflg eier. Ikke utført service utover renhold/støvsuging utført av eier.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Oppgradert el-skap, 50 amp OV, 9 fordelingskurser med automater i hovedetg.
Eldre el-skap, 25 amp hoved, 3 fordelingskurser med skrusikringer i kjeller/tekn rom.

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.
1972 Anlegget er ikke totalrehabilitert siden byggeår. Vesentlig oppgradert i 2022, se samsvarserklæring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Samsvarserklæring fra ombygging el skap og div arbeider/feilretting, utført i 2022

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?
Nei
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? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?
Ja
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 Eldre elskap i kjeller, anbefaler enkel kontroll av fagpersonell på eldre anlegg og utstyr

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Tilstandsgrad er generert automatisk av programmet. Enkel el-kontroll av eldre anlegg anbefales.



El skap hovedetg



El skap kjeller

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1989.

Årstall: 1998 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drensplast/avslutningslist er ikke synlig over tilbakefylt terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Evt ytterligere undersøkelse, fremskaffe dokumentasjon

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/betong. I tilbygget del er det isoblokker i undermuren.



TG 1 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av armert betong, forankret i fjell.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende fjelltomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er skrått fjell med avrenning av overflatevann inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følge med på utvikling/fuktsymptomer i krypkjeller. Sørge for god/fri avrenning av vann. Fare for vanninntrengning i krypkjeller

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1972, avløpsrør er kontrollert i 2025. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Det er også eldre vannforsyningsanlegg med trykktank/pumpe i kjeller. Eier har benyttet dette til f.eks vanning/bilvask etc. Anlegget er ikke kontrollert/besiktiget på befaringen.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtেকnisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger i gult aktsomhetsområde for radon, målinger bør utføres. Åpninger mellom trinn for innvendig trapp er 11,5cm. Åpninger mellom trinn i utvendig trapp er 13cm. Krav for begge er max 10cm. Noe store åpninger nede på rekkverk liten veranda syd. Klem/fallfare for barn. Rekkverk på hovedveranda e 98,5. Krav er 100cm. Mindre/lite avvik.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Eiendommen ligger i gul sone for radon og kvikkleire.

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

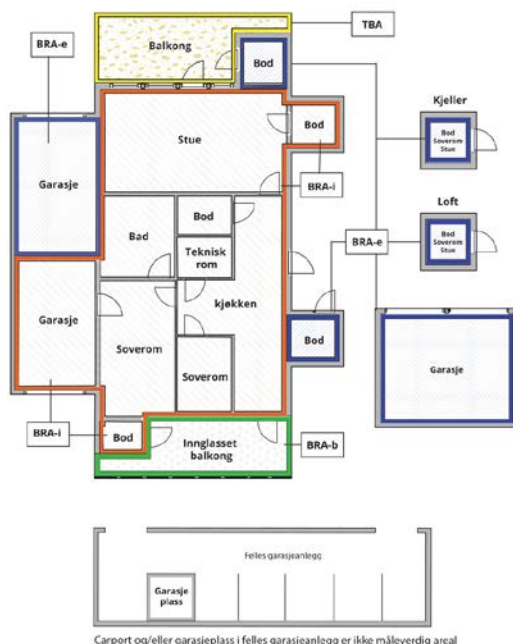
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	148			148	76		148
Kjeller		48		48			48
Andre etasjer	61			61		12	73
Krypkjeller							
SUM	209	48			76	12	269
SUM BRA	257						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, vaskerom/bod, bod, gang 2, toalettrom, bad, soverom, kontor/soverom, soverom 2/stue, trapperom, soverom 3, kjøkken, stue		
Kjeller		Verksted/lagerrom	
Andre etasjer	Trapperom/loftstue, loftstue, loftstue 2/kontor		
Krypkjeller		Bod, teknisk rom	

Kommentar

Terrasse og balkongareal er fordelt på: Veranda m/adkomst fra stue på ca 30m2, platting v/adkomst på ca 28m2 og veranda syd på ca 18m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger av boligen mottatt fra megler er fra 2002. Uvisst/ikke sjekket om det foreligger nyere tegninger av boligen

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lagt inn kommunalt vann og gjennomgang av kloaktkobling, se egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	24	8		32	
SUM	24	8			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Trangsmyr 35 , 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 685 - Bnr 69
3107 FREDRIKSTAD

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Terje Frost	Takstingeniør
	Rino Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	685	69		0	1306.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trangsmyr 35

Hjemmelshaver

Kristiansen Rino

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert boligområde på Trangsmyr/Holm i Torsnes, Fredrikstad kommune. Området består i hovedsak av frittliggende lav spredt boligbebyggelse i trekonstruksjon. Barnevennlig område med relativt kort vei til skoler og barnehager. God bussforbindelse inn til Fredrikstad sentrum. Dagligvareforretning i Torsnes samt kort bilvei til handelsområde ved Mineberget og Sellebakk/Sorgenfri. Flotte tur og rekreasjonsområder i umiddelbar nærheten. Fine badeplasser og båthavner i Torsnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er noe bratt i bakkant, skrånende ned mot veien. Opparbeidet med noe plenareale og beplantning. Godt skjermet og fint uteareal. Gruset i innkjørsel og gårdsplass. Tomten har normalt gode lys/solforhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
20 006 500	2026	Opplysninger fra Komtek

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF				7 000
Kommentar Iflg info fra eier.				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/bod

Byggeår

1984

Kommentar

Eiers opplysning.

Standard

Bygget har gjennomgående enkel/lav standard. (enkel eldre garasje)

Vedlikehold

Normal oppfølging av løpende vedlikehold, dog med noe etterslep.

Beskrivelse

Eldre garasje oppført i enkel uisolert trekonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon, tekket med asfaltapp. Sidehengslet eldre port i trekonstruksjon. Støpt gulv. trepanel på vegger.

Sidebygg, enkelt innredet og benyttet av eier som bodplass/kontor. Tregulv samt trepanel på vegger og tak. Eier har ved opprydning etter befaringsoppdaget fukt/råteskade i gulv og vegg mot bakside.

Fare for skjult skade/råte i konstruksjonen, utbedring må påregnes.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.02.2026	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	11.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Rino Kristiansen

Boligen

Trangsmyr 35

1634 Gamle Fredrikstad

3107-685/69/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1986
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Borge RØR

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørlegger jobb

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Sellebakk Eletriske

Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk arbeide

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Beskrivelse av arbeidet: Sønn vår gikk som murer læring og gjorde det som er av murer jobb (fliser og grunnarbeider)

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Små råte skader i kledning på vegg sydd

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Torsnes Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Bytte bord kledning på hele vegg syd

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Birger Grimstad Snekker

Beskrivelse av arbeidet: Påbygg av 3 etg og nytt takk

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kjære-papp på taket. Innvendig kledning i garasje. Drenering og pukk rundt garasjen. Hele jobben er utført av meg selv Rino Kristiansen

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Kryp kjeller er på fjell med naturlige sprekker som det kommer vann i ved større nedbørs mengder. Ingen råte skader da det er god utlufting.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1989

Firmanavn: Husker ikke, lokal graver som ikke lever lenger.

Beskrivelse av arbeidet: Gravd rundt hus og garasje med ny drenerings rør

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?



♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Huset ligger på landet og det kommer normalt litt mus, men ingen skader da dette løses med musefeller

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987

Beskrivelse av arbeidet: I alle år kommer det litt mus som vi fjerner med musefeller.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Hvaler Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn kommunalt vann og gjennomgang av kloakk tilkobling. (se Boligmappa)

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Ja**

Privat vannforsyning er bare som et tillegg for utvendig vanning og brukes bare på sommertid.

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny vedovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Noen jordings feil/mangler oppdaget under sjekk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Installatøren Fredrikstad

Beskrivelse av arbeidet: Rettet alle feil, se Bolig mappa

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Installatøren Fredrikstad

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til automat sikringer

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Påbygg av 3 etg og nytt tak

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Påbygg av 3 etg og nytt tak

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Platting i impregnert materiale ved inngangs parti og rundt til bakenforliggende veranda syd.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-685/69/0

Bruksnavn	HOLM 11A	Beregnet areal	1 306.3
Etablert dato	11.10.2002	Historisk oppgitt areal	1 306.1
Oppdatert dato	17.12.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	24.01.2011	24.01.2011		
DL - Kart- og delingsforretning	11.10.2002		j345/02	
GF - Grunneiendom fra feste	11.10.2002			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato
17.02.2026	

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		1 306.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6329373	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146892361	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6329373: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	201.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	201.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.05.1989	08.05.1989
IG - Igangsettingstillatelse	01.07.1989	01.07.1989
TB - Tatt i bruk	31.07.1989	31.07.1989

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	201.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	141.0	0.0	141.0	0.0
K01	0	60.0	0.0	60.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6329373-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	62.0	0.0	62.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.05.1989	08.05.1989
IG - Igangsettingstillatelse	01.07.1989	01.07.1989
TB - Tatt i bruk	31.07.1989	31.07.1989

Bygning 146892361: 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
Trangsmyr	35		1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Oversiktskart



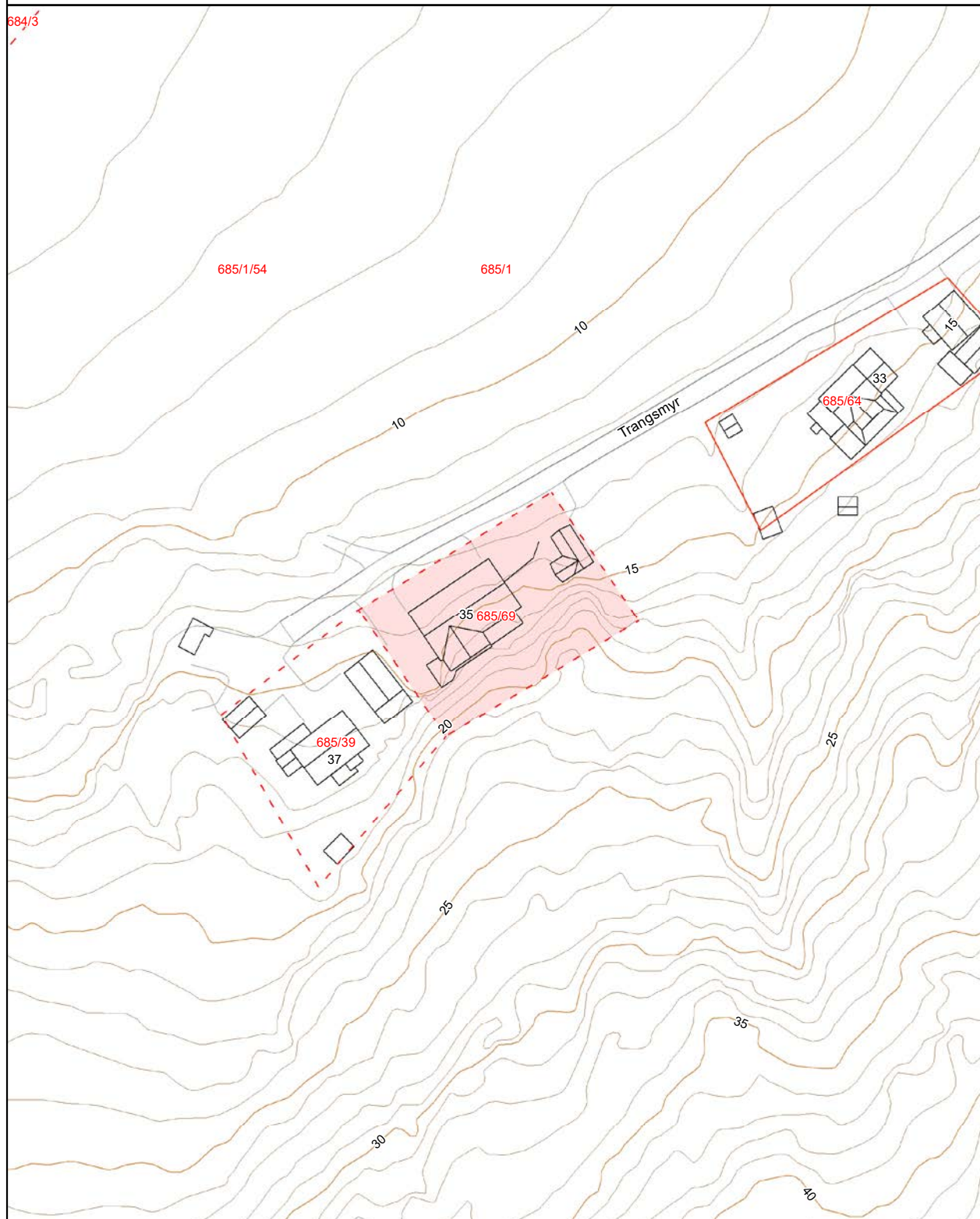
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trangsmyr 35, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 685/69/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-17



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trangsmyr 35, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 685/69/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-17



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

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

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

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

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

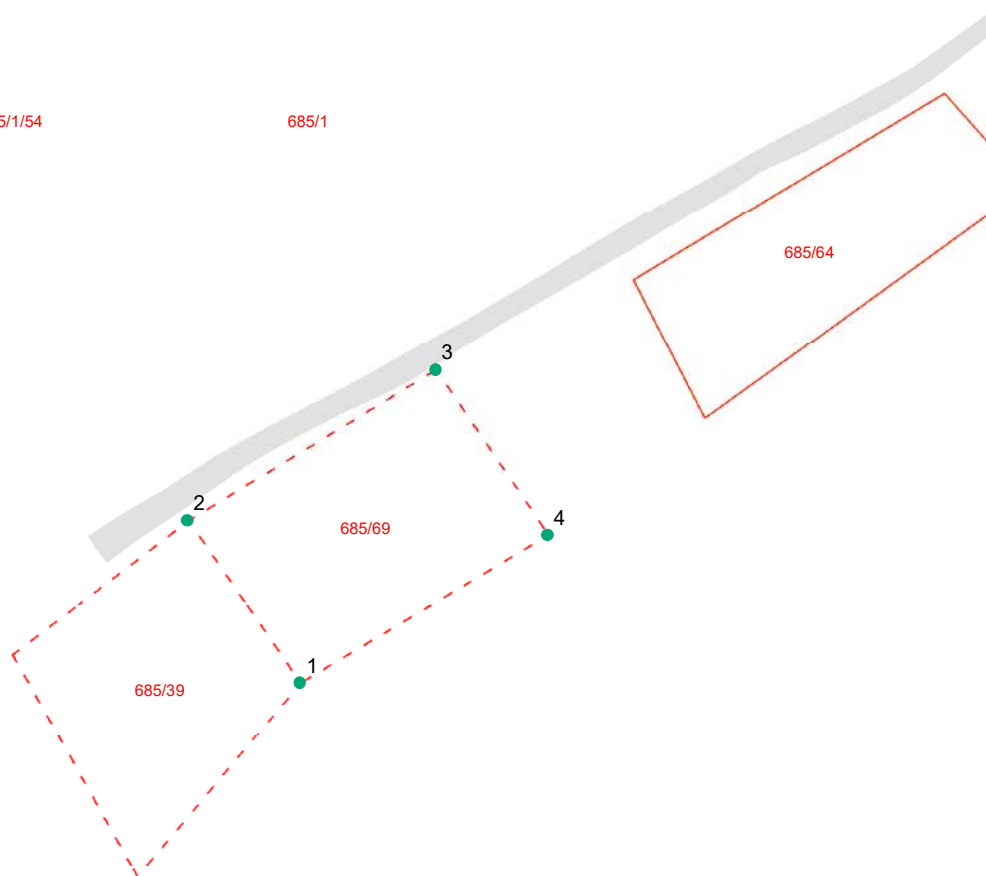
685/1/54

685/1

685/64

685/69

685/39



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1306.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6562131.40186	617893.479677	Ikke spesifisert	29.84	Umerket		Beregnet	200	0
2	6562155.91255	617876.485739	Ikke spesifisert	43.82	Umerket		Beregnet	200	0
3	6562178.6785	617913.914111	Ikke spesifisert	30.15	Umerket		Beregnet	200	0
4	6562153.71631	617930.798444	Ikke spesifisert	43.5	Umerket		Beregnet	200	0



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

Eiendomsrapport for 685 / 69 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 685/69/0/0

Eierrepresentant: Kristiansen Rino

Regningsmottaker: Kristiansen Rino

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HOLM 11A	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	685	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	69	Oppgitt areal	1306,1 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1306,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Trangsmyr 35	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Torsnes
	1634 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Holm	Valgkrets	Torsnes skole

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6329373	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		201

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KRISTIANSEN RINO	TRANGSMYR 35	1634 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.04.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
60 ESkatt Bolig	2 006 500,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 6 420,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	54,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 2 365,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	54,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 779,00

kr 18 048,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
25002673	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	8.10.2025	2025	5	5

Grunnkart

Adresse: Trangsmyr 35, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 685/69/0/0

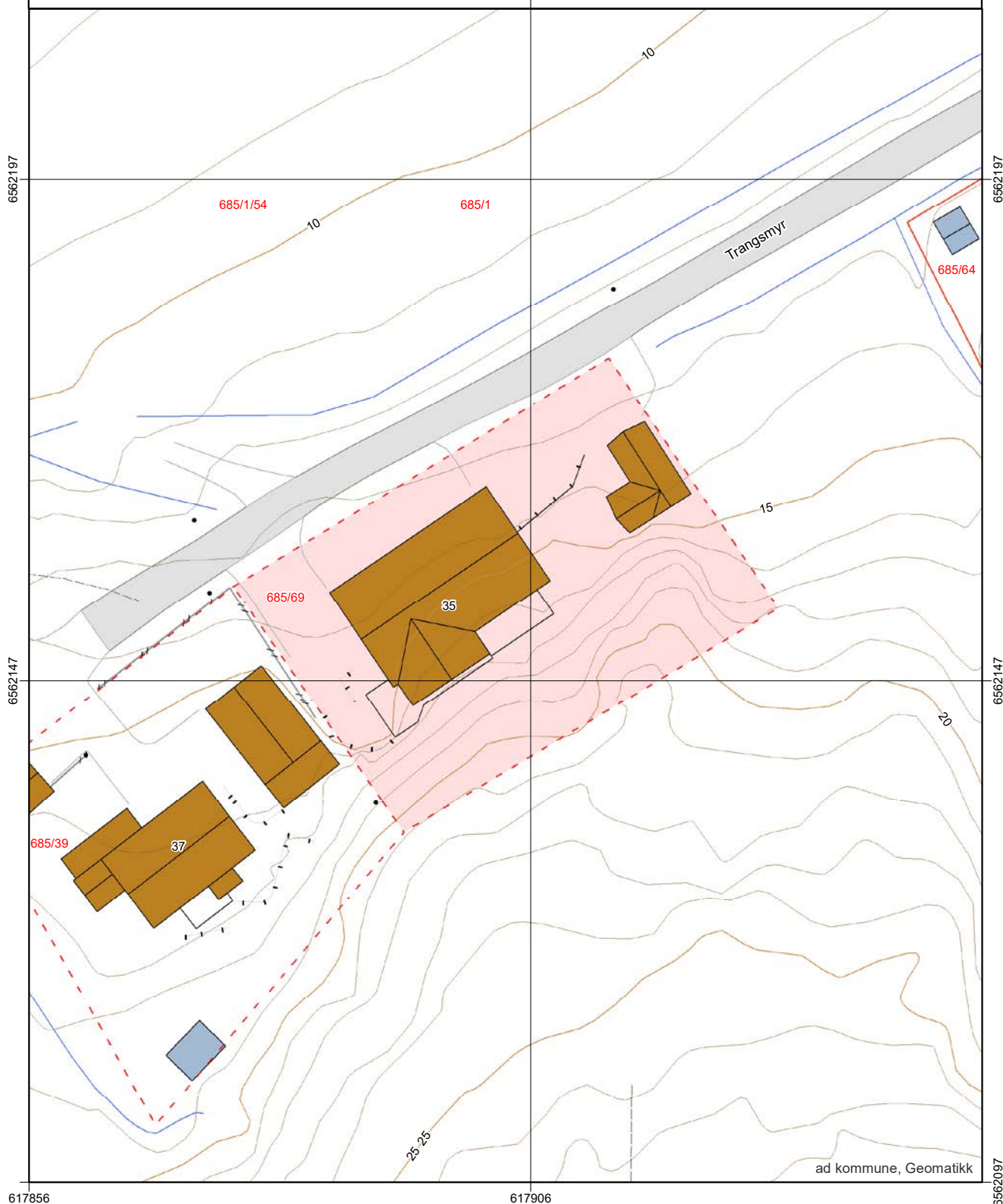


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-02-17



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



Grunnkart

Adresse: Trangsmyr 35, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 685/69/0/0

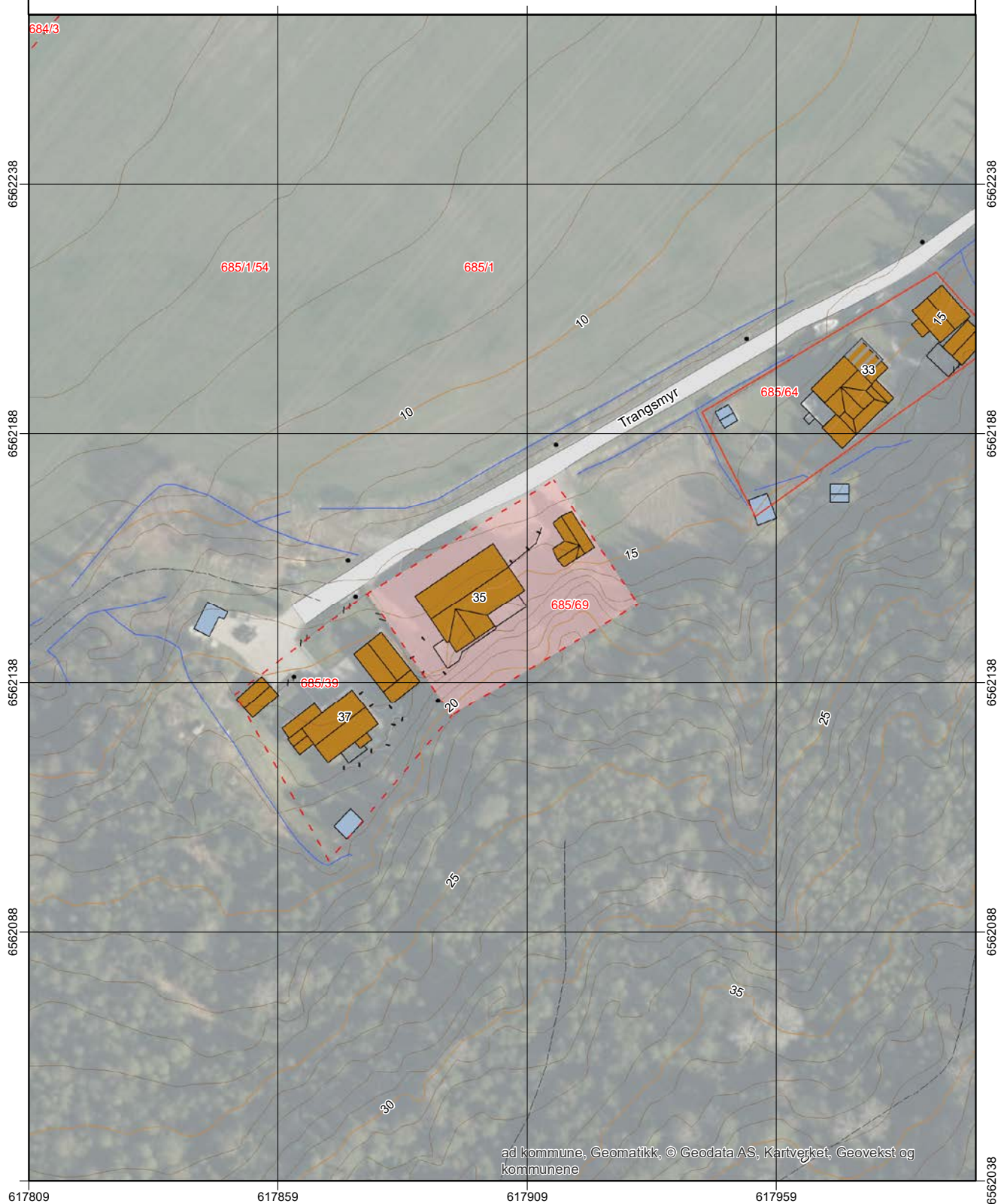


FREDRIKSTAD KOMMUNE

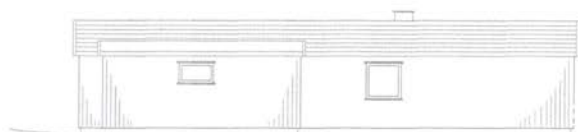
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-17



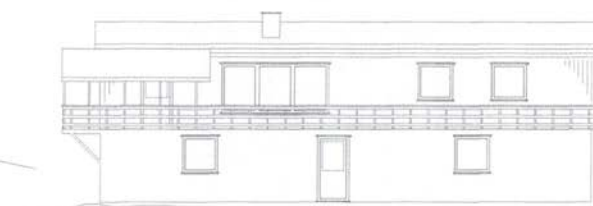
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



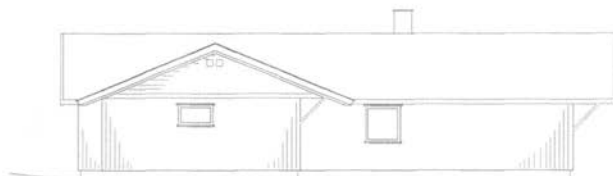
ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



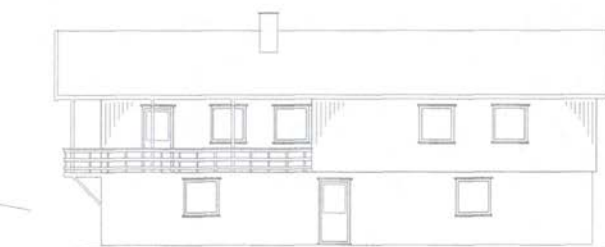
SIDE ØST FØR TILTAK



SIDE VEST FØR TILTAK



SIDE ØST ETTER TILTAK



SIDE VEST ETTER TILTAK

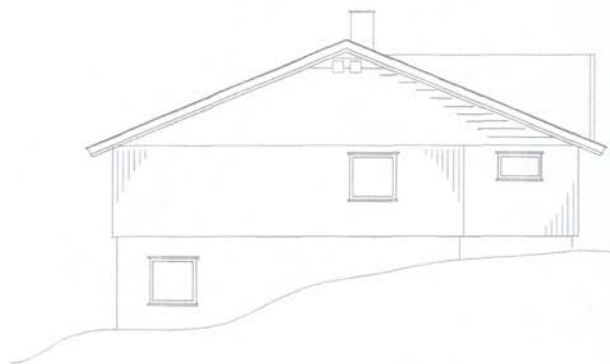
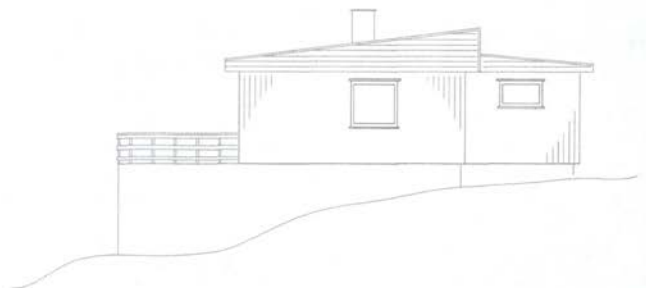
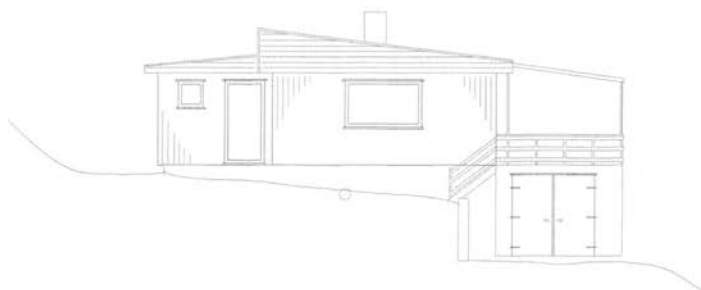
02/1761	69.12.02
SANSNØ	BJØRRELAND
FRIEDRIKSTAD KONSULTE	
PLAN- OG REG. AVDELING	

Rev. 12.08.02

FIRMA		
Autodesk, Inc.		
TITTEL		
Rino Kristiansen Trangmyr 35 Holm/Torsnes Gnr. 685 Bnr. 1 Tomt. 58		
STØRRELSE	TEGN. NR. / FILNAVN	
A4	Plan før/etter endring.	
SKALA	DATO	BER
1:177	19.06.02	1. første pådrag

29 NOV 2002

Modell av Plan- og reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SÅSNIT	BEHANDL DATO
02/1761	09.12.02

Firma		
Autodesk, Inc.		
Tittel		
Rino Kristiansen Trangsmyr 35 Holm/Torshes Gnr. 685 Bnr. 1 Tomt. 58		
Størrelse	TEGN. NR. / FILNAVN	
A4	Fasade Fasade før/etter tiltak	
Skala	1 : 141	DATE
		19.06.02
		EGER
		1 Nørre Pedersen

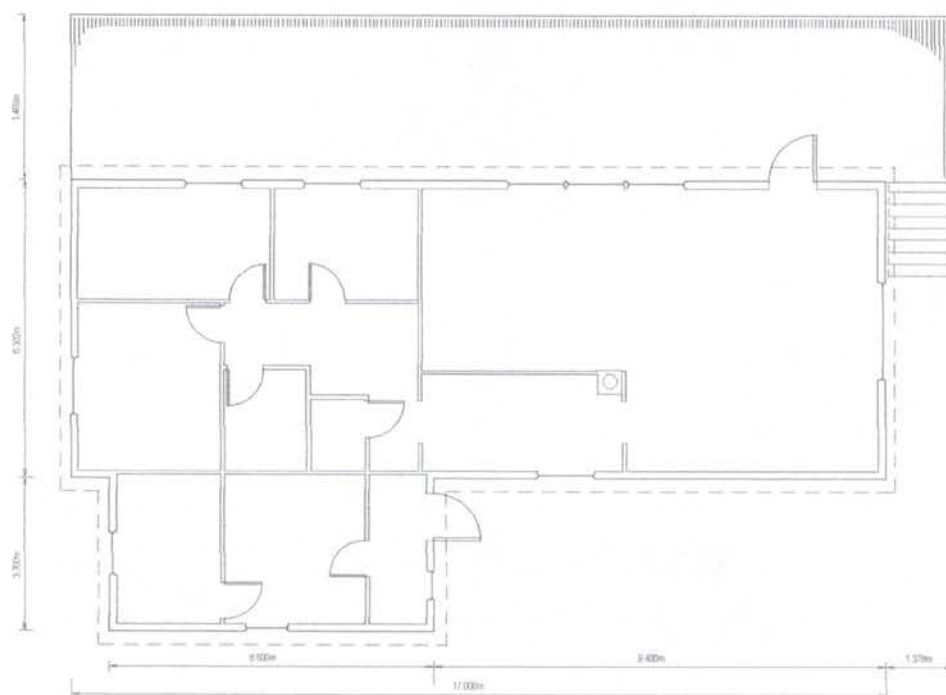
Modell av Finn- og miljøprosjektet

29 NOV. 2002

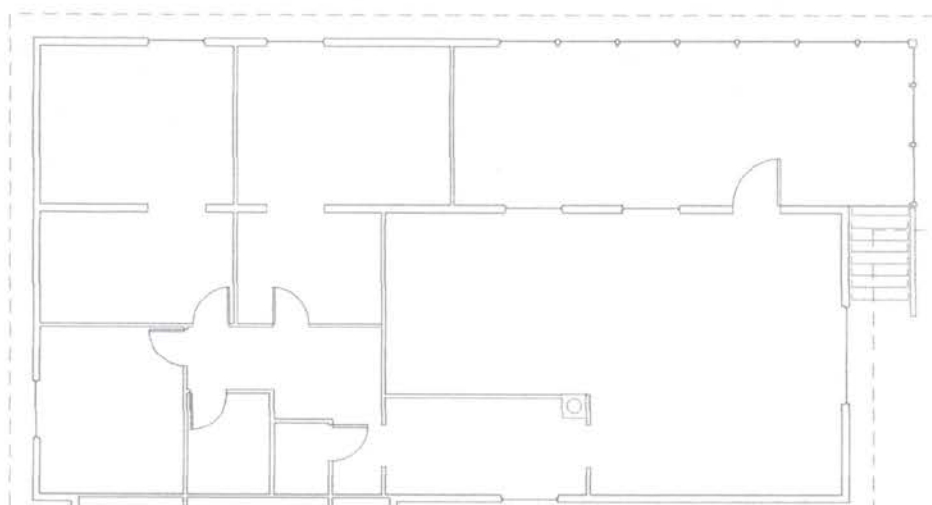
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

29 NOV. 2002

Før ending



Etter ending

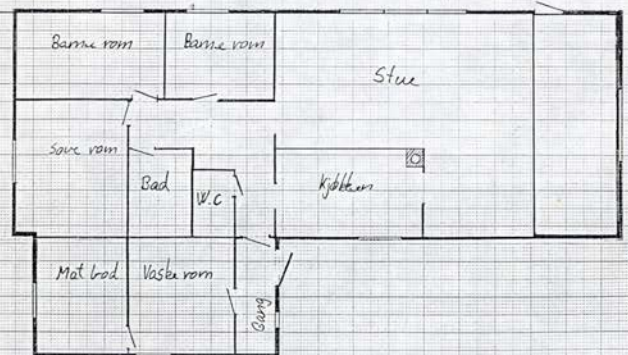
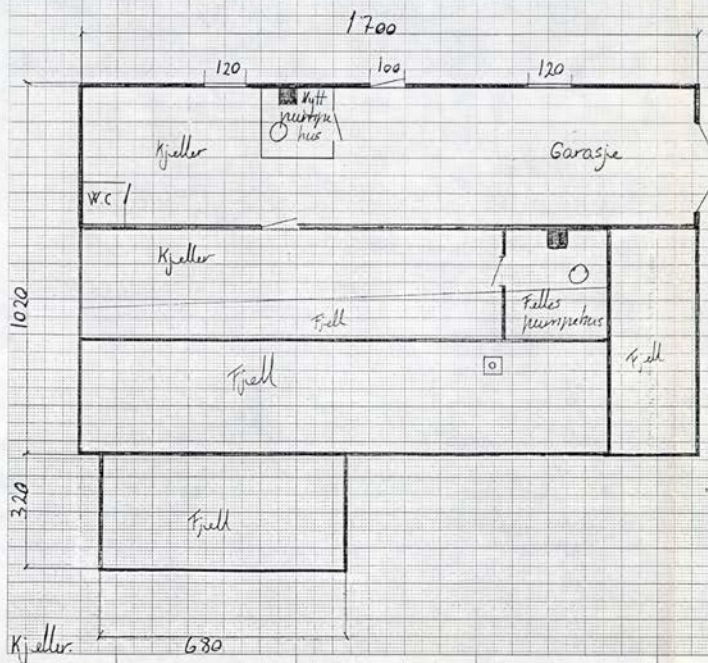


Nybygg

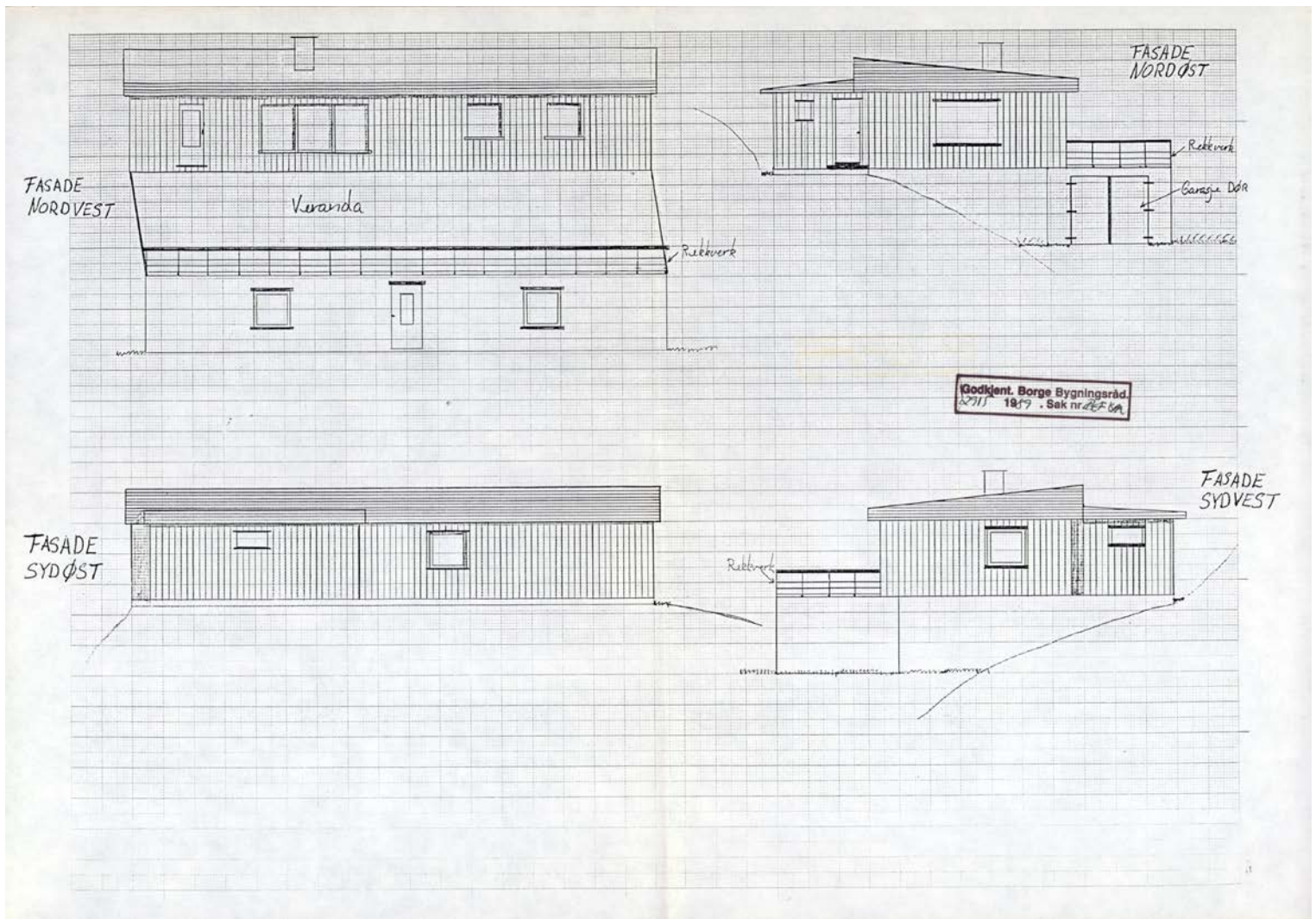
Mål: 1-100

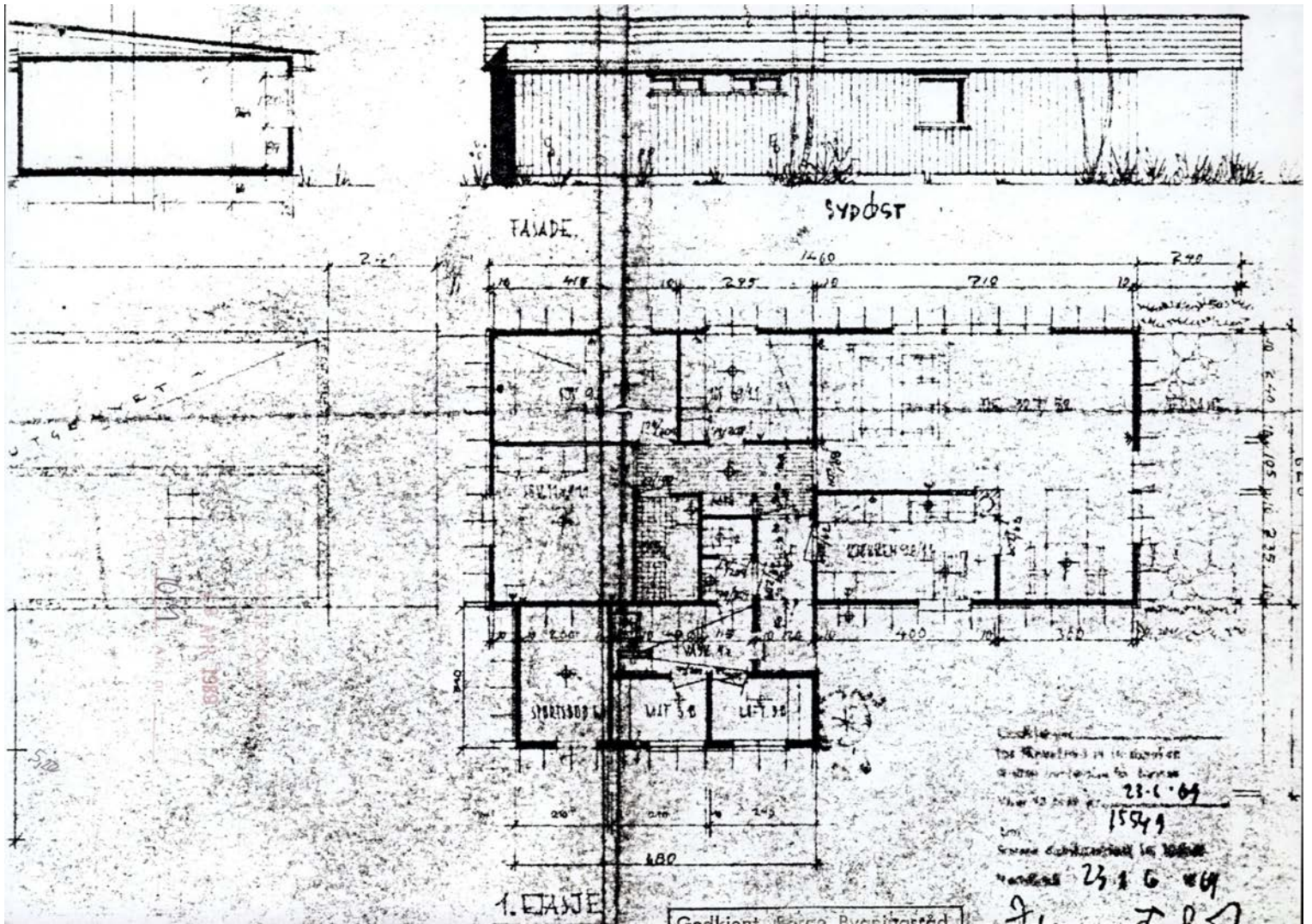
18 APR 1989
BORGE KOMMUNE
107

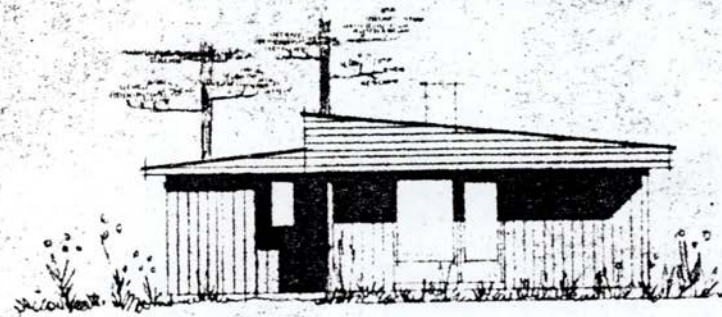
Godkjent. Borge Bygningråd.
12715 1987. Sak nr. 257/89



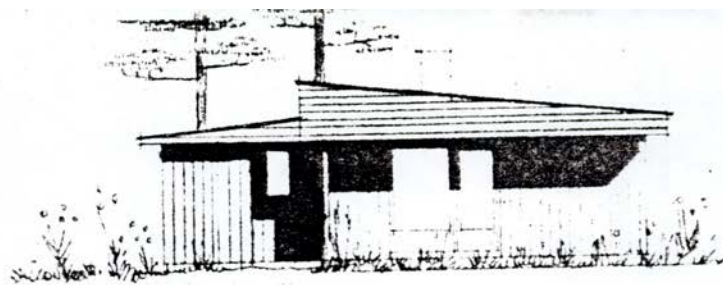
1. Etasje



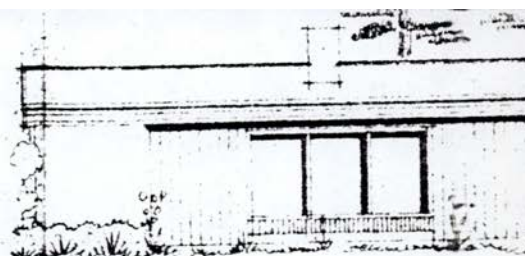




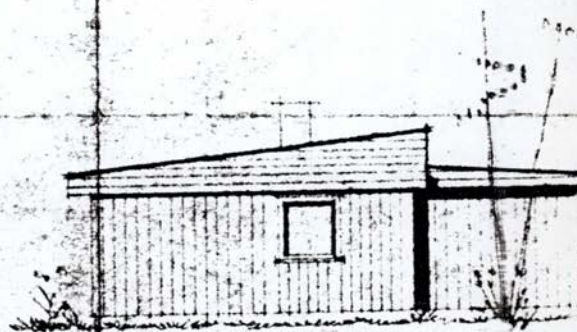
FACADE NORD-EST



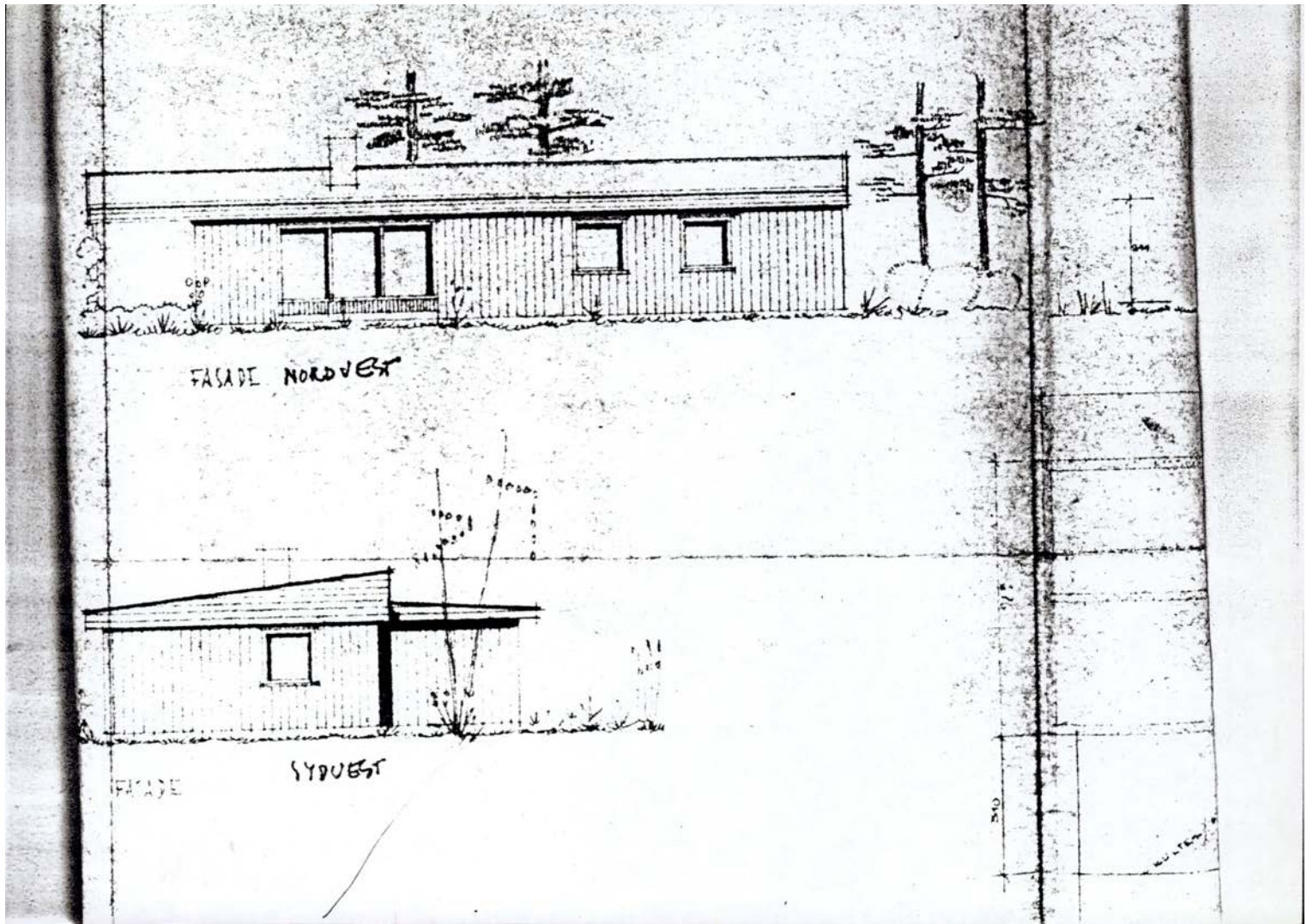
FASADE NORDØST

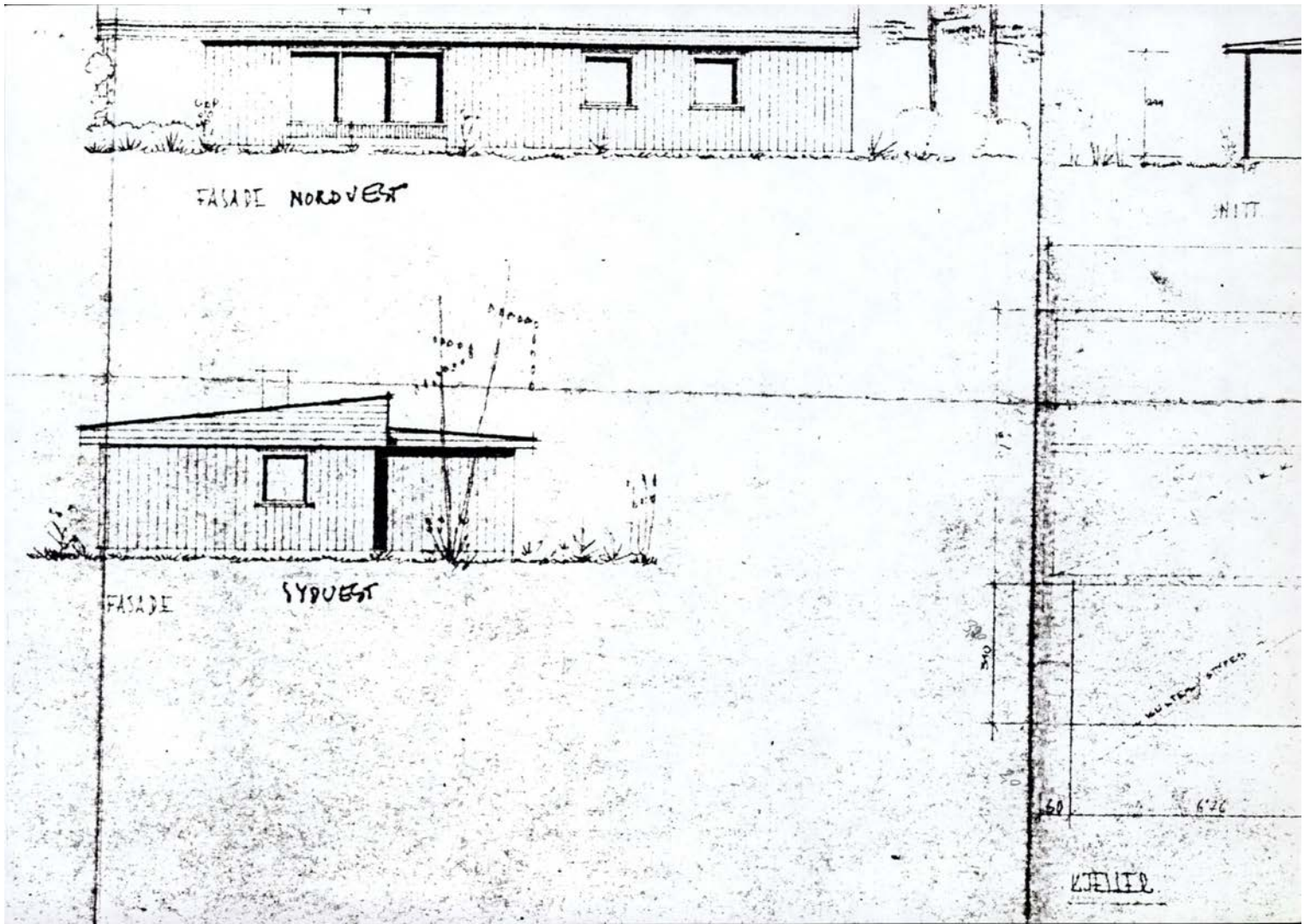


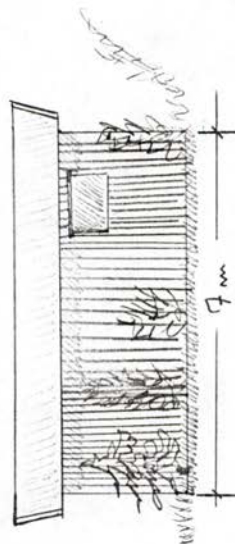
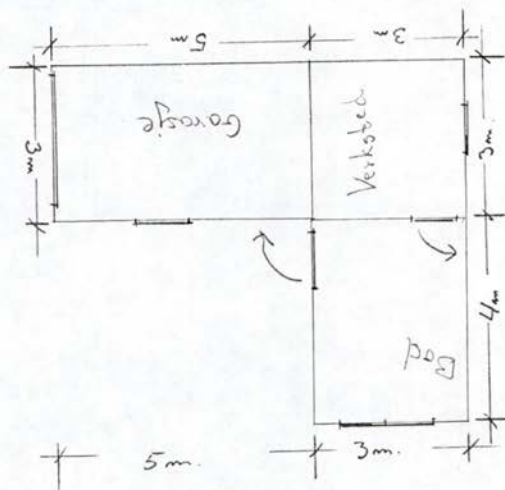
FASADE NORDVÆST



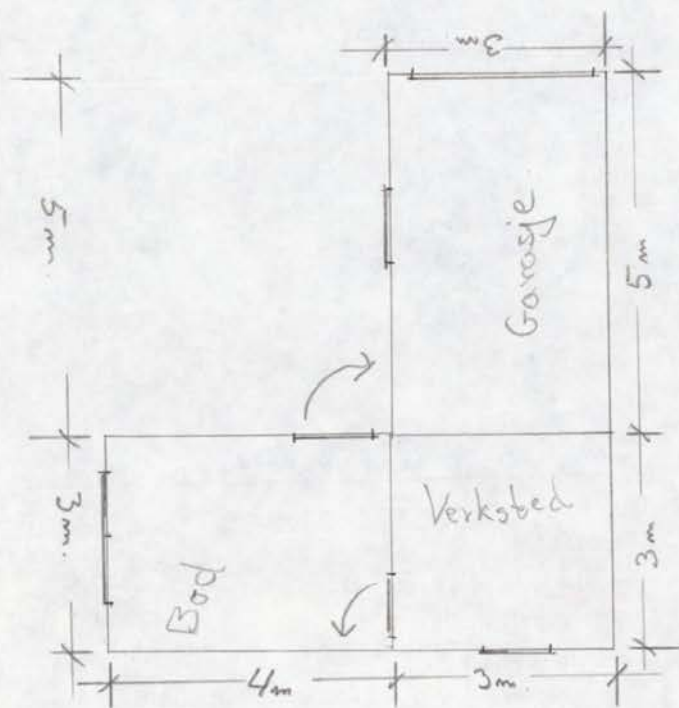
FASADE SØVÆST





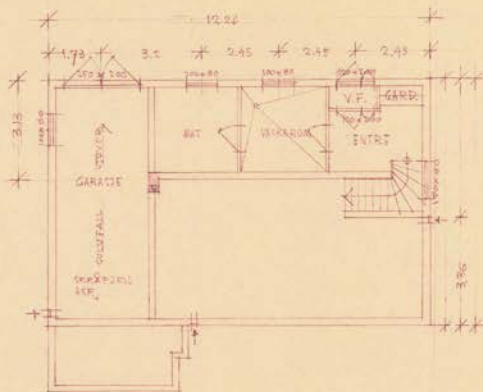


Godkjent. Borge Bygningråd.
26.12.1984. Sak nr. K18

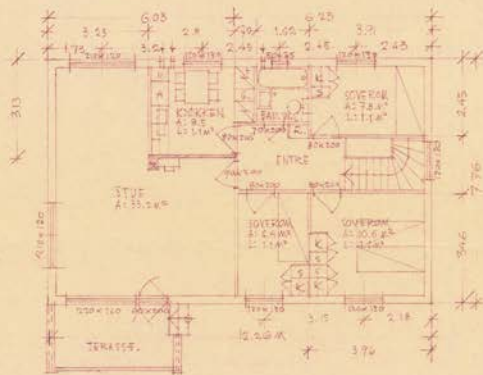


10 '28 k. u. 1
Goudkint Gouds Blandingsd.

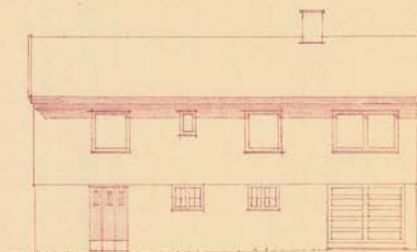
ANVÄNDNINGSTRÄNING.



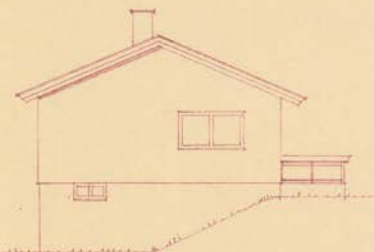
KITILLER



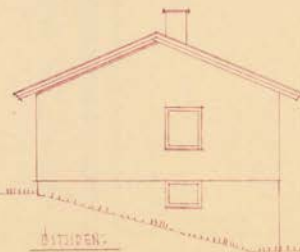
STÄTTASSE



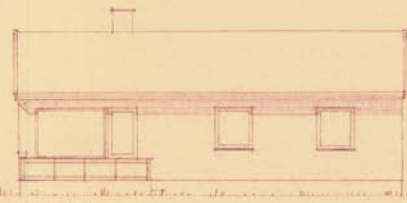
NORDSIDEN.



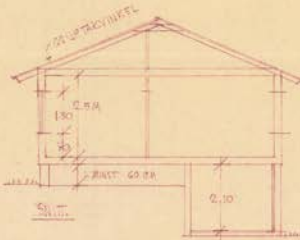
VESTSIDEN.



ØSTSIDEN.



SIDSIDEN.

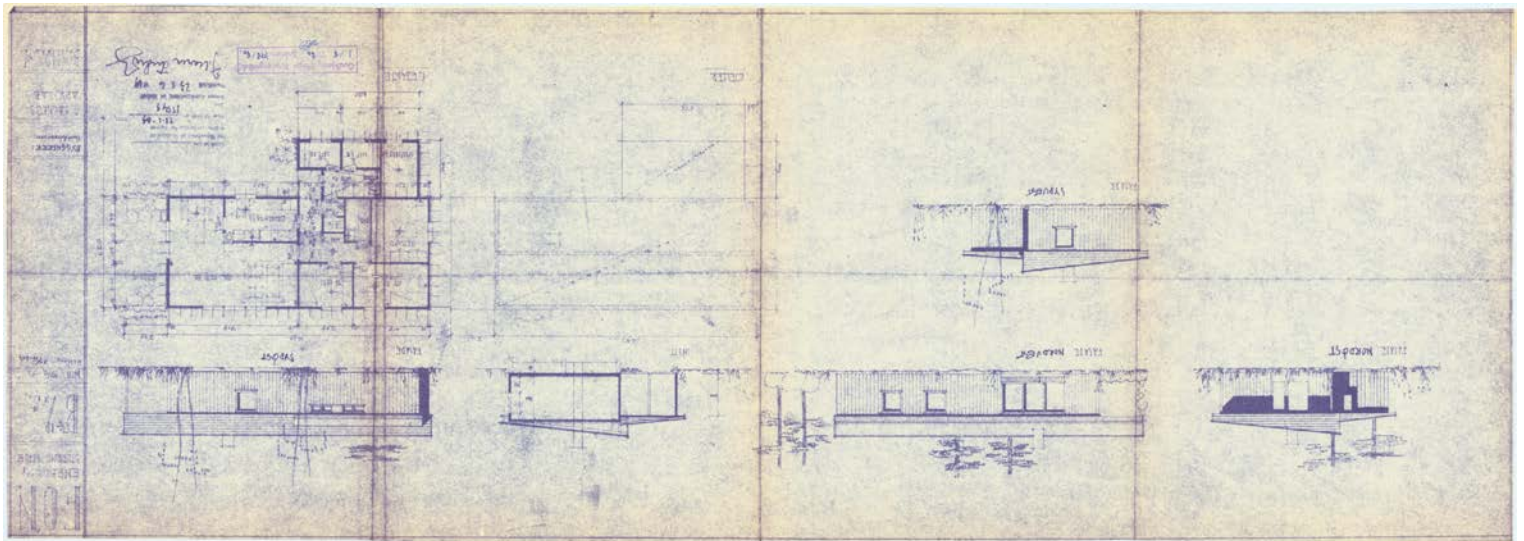


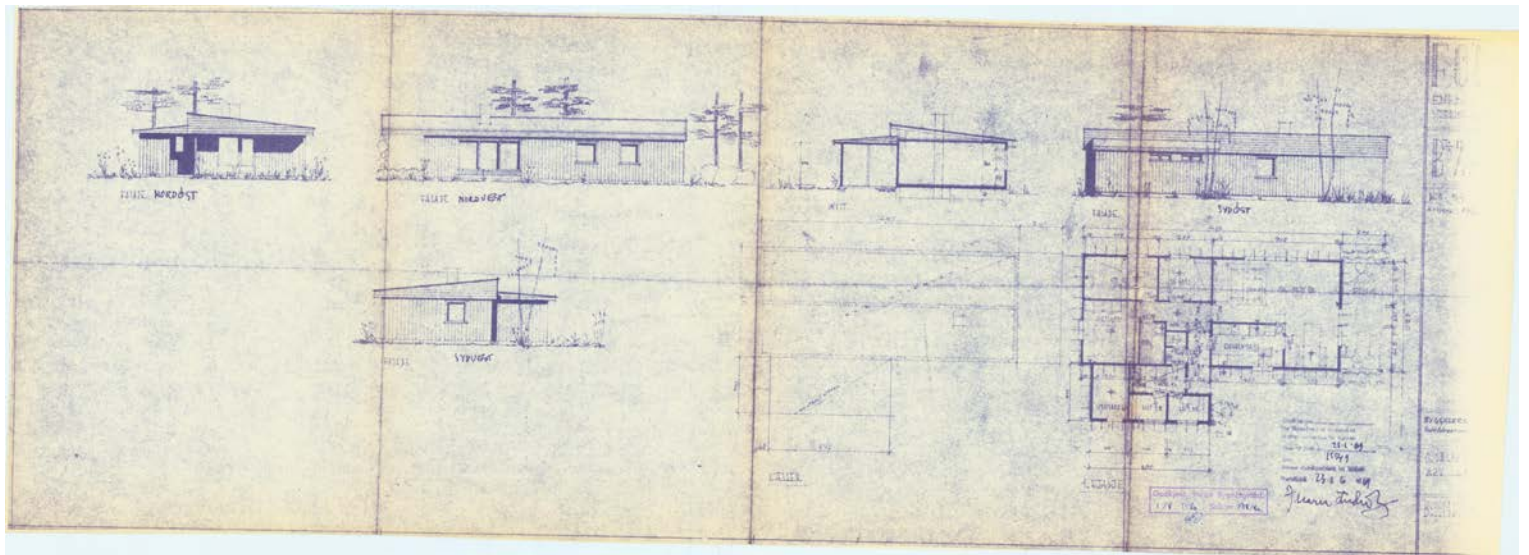
SIDSIDEN.

Godkjent. Borge Byggningsråd.
12/9 1966. Sak nr. 187/66.

Alf Karlsson.

T. NARVE LARSENSEN,
ARKITEKT M.A.A.L.,
M. R. LESTAD: 15.100
FREDRIKSTAD 16.9.1966.







Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 19.02.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 685 **Bruksnr.:** 69

Adresse: Trangsmyr 35, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Referanse: 1111260010

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	685	Bnr.:	69	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Trangsmyr 35					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato:04.02.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 04.02.2025		

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Kristiansen Rino

Trangsmyr 35

1634 Gamle Fredrikstad

Adresse: Trangsmyr 35 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6329373
Eiendom: 685 / 69 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 04.02.2025
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 19.02.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Mathias Minge
Avtale nr: 25023

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

OBS !

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. februar 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 685 **Bruksnr.:** 69 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Trangsmyr 35, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Eiendomsstatus, ordre 8998432

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 685	Bnr: 69	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Trangsmyr 35, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	1306.3 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: 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare 530 - Hensyn friluftsliv
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 17.02.2026



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest Fx8
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
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utleieholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H433-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H433-2	Hensynssone flomfare
	H433-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H433-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

	H412-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H435-1	Hensynssone landbruk
	H435-2	Hensynssone friluftsliv
	H435-3	Hensynssone landskap
	H435-4	Hensynssone naturmiljø
	H435-5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H436-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H436-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H436-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H437-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	På bakken Bro	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 Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer: 000001 für ein einzelnes Element, sonst
Diagramm für jeden Component	001		000-001	
Diagramm für Subsystem	002		000-002	
Diagramm	003		000-003	
Diagramm	004		000-004	
Diagramm	005		000-005	
Diagramm	006		000-006	
Diagramm	007		000-007	
Diagramm	008		000-008	
Diagramm	009		000-009	
Diagramm	010		000-010	
Diagramm	011		000-011	
Diagramm	012		000-012	
Diagramm	013		000-013	
Diagramm	014		000-014	
Diagramm	015		000-015	
Diagramm	016		000-016	
Diagramm	017		000-017	
Diagramm	018		000-018	
Diagramm	019		000-019	
Diagramm	020		000-020	
Diagramm	021		000-021	
Diagramm	022		000-022	
Diagramm	023		000-023	
Diagramm	024		000-024	
Diagramm	025		000-025	
Diagramm	026		000-026	
Diagramm	027		000-027	
Diagramm	028		000-028	
Diagramm	029		000-029	
Diagramm	030		000-030	
Diagramm	031		000-031	
Diagramm	032		000-032	
Diagramm	033		000-033	
Diagramm	034		000-034	
Diagramm	035		000-035	
Diagramm	036		000-036	
Diagramm	037		000-037	
Diagramm	038		000-038	
Diagramm	039		000-039	
Diagramm	040		000-040	
Diagramm	041		000-041	
Diagramm	042		000-042	
Diagramm	043		000-043	
Diagramm	044		000-044	
Diagramm	045		000-045	
Diagramm	046		000-046	
Diagramm	047		000-047	
Diagramm	048		000-048	
Diagramm	049		000-049	
Diagramm	050		000-050	
Diagramm	051		000-051	
Diagramm	052		000-052	
Diagramm	053		000-053	
Diagramm	054		000-054	
Diagramm	055		000-055	
Diagramm	056		000-056	
Diagramm	057		000-057	
Diagramm	058		000-058	
Diagramm	059		000-059	
Diagramm	060		000-060	
Diagramm	061		000-061	
Diagramm	062		000-062	
Diagramm	063		000-063	
Diagramm	064		000-064	
Diagramm	065		000-065	
Diagramm	066		000-066	
Diagramm	067		000-067	
Diagramm	068		000-068	
Diagramm	069		000-069	
Diagramm	070		000-070	
Diagramm	071		000-071	
Diagramm	072		000-072	
Diagramm	073		000-073	
Diagramm	074		000-074	
Diagramm	075		000-075	
Diagramm	076		000-076	
Diagramm	077		000-077	
Diagramm	078		000-078	
Diagramm	079		000-079	
Diagramm	080		000-080	
Diagramm	081		000-081	
Diagramm	082		000-082	
Diagramm	083		000-083	
Diagramm	084		000-084	
Diagramm	085		000-085	
Diagramm	086		000-086	
Diagramm	087		000-087	
Diagramm	088		000-088	
Diagramm	089		000-089	
Diagramm	090		000-090	
Diagramm	091		000-091	
Diagramm	092		000-092	
Diagramm	093		000-093	
Diagramm	094		000-094	
Diagramm	095		000-095	
Diagramm	096		000-096	
Diagramm	097		000-097	
Diagramm	098		000-098	
Diagramm	099		000-099	
Diagramm	100		000-100	
Diagramm	101		000-101	
Diagramm	102		000-102	
Diagramm	103		000-103	
Diagramm	104		000-104	
Diagramm	105		000-105	
Diagramm	106		000-106	
Diagramm	107		000-107	
Diagramm	108		000-108	
Diagramm	109		000-109	
Diagramm	110		000-110	
Diagramm	111		000-111	
Diagramm	112		000-112	
Diagramm	113		000-113	
Diagramm	114		000-114	
Diagramm	115		000-115	
Diagramm	116		000-116	
Diagramm	117		000-117	
Diagramm	118		000-118	
Diagramm	119		000-119	
Diagramm	120		000-120	
Diagramm	121		000-121	
Diagramm	122		000-122	
Diagramm	123		000-123	
Diagramm	124		000-124	
Diagramm	125		000-125	
Diagramm	126		000-126	
Diagramm	127		000-127	
Diagramm	128		000-128	
Diagramm	129		000-129	
Diagramm	130		000-130	
Diagramm	131		000-131	
Diagramm	132		000-132	
Diagramm	133		000-133	
Diagramm	134		000-134	
Diagramm	135		000-135	
Diagramm	136		000-136	
Diagramm	137		000-137	
Diagramm	138		000-138	
Diagramm	139		000-139	
Diagramm	140		000-140	
Diagramm	141		000-141	
Diagramm	142		000-142	
Diagramm	143		000-143	
Diagramm	144		000-144	
Diagramm	145		000-145	
Diagramm	146		000-146	
Diagramm	147		000-147	
Diagramm	148		000-148	
Diagramm	149		000-149	
Diagramm	150		000-150	
Diagramm	151		000-151	
Diagramm	152		000-152	
Diagramm	153		000-153	
Diagramm	154		000-154	
Diagramm	155		000-155	
Diagramm	156		000-156	
Diagramm	157		000-157	
Diagramm	158		000-158	
Diagramm	159		000-159	
Diagramm	160		000-160	
Diagramm	161		000-161	
Diagramm	162		000-162	
Diagramm	163		000-163	
Diagramm	164		000-164	
Diagramm	165		000-165	
Diagramm	166		000-166	
Diagramm	167		000-167	
Diagramm	168		000-168	
Diagramm	169		000-169	
Diagramm	170		000-170	
Diagramm	171		000-171	
Diagramm	172		000-172	
Diagramm	173		000-173	
Diagramm	174		000-174	
Diagramm	175		000-175	
Diagramm	176		000-176	
Diagramm	177		000-177	
Diagramm	178		000-178	
Diagramm	179		000-179	
Diagramm	180		000-180	
Diagramm	181		000-181	
Diagramm	182		000-182	
Diagramm	183		000-183	
Diagramm	184		000-184	
Diagramm	185		000-185	
Diagramm	186		000-186	
Diagramm	187		000-187	
Diagramm	188		000-188	
Diagramm	189		000-189	
Diagramm	190		000-190	
Diagramm	191		000-191	
Diagramm	192		000-192	
Diagramm	193		000-193	
Diagramm	194		000-194	
Diagramm	195		000-195	
Diagramm	196		000-196	
Diagramm	197		000-197	
Diagramm	198		000-198	
Diagramm	199		000-199	
Diagramm	200		000-200	
Diagramm	201		000-201	
Diagramm	202		000-202	
Diagramm	203		000-203	
Diagramm	204		000-204	
Diagramm	205		000-205	
Diagramm	206		000-206	
Diagramm	207		000-207	
Diagramm	208		000-208	
Diagramm	209		000-209	
Diagramm	210		000-210	
Diagramm	211		000-211	
Diagramm	212		000-212	
Diagramm	213		000-213	
Diagramm	214		000-214	
Diagramm	215		000-215	
Diagramm	216		000-216	
Diagramm	217		000-217	
Diagramm	218		000-218	
Diagramm	219		000-219	
Diagramm	220		000-220	
Diagramm	221		000-221	
Diagramm	222		000-222	
Diagramm	223		000-223	
Diagramm	224		000-224	
Diagramm	225		000-225	
Diagramm	226		000-226	
Diagramm	227		000-227	
Diagramm	228		000-228	
Diagramm	229		000-229	
Diagramm	230		000-230	
Diagramm	231		000-231	
Diagramm	232		000-232	
Diagramm	233		000-233	
Diagramm	234		000-234	
Diagramm	235		000-235	
Diagramm	236		000-236	
Diagramm	237		000-237	
Diagramm	238		000-238	
Diagramm	239		000-239	
Diagramm	240		000-240	
Diagramm	241		000-241	
Diagramm	242		000-242	
Diagramm	243		000-243	
Diagramm	244		000-244	
Diagramm	245		000-245	
Diagramm	246		000-246	
Diagramm	247		000-247	
Diagramm	248		000-248	
Diagramm	249		000-249	
Diagramm	250		000-250	
Diagramm	251		000-251	
Diagramm	252		000-252	
Diagramm	253		000-253	
Diagramm	254		000-254	
Diagramm	255		000-255	
Diagramm	256		000-256	
Diagramm	257		000-257	
Diagramm	258		000-258	
Diagramm	259		000-259	
Diagramm	260		000-260	
Diagramm	261		000-261	
Diagramm	262		000-262	



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 tomtengrense	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
Støyskerm	Område for reindrift	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for gartneri	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsesgrense	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(*)	Parkbelte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Gatetun	Campingplass	Forretning/Offentlig
Kommunegrenser	Torg	Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Forts..	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
Fareområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Golfbane	Offentlig/Almennutttig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Røkkeløgeområde		Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal		Område for anlegg i grunnen	Reguleringsplaner
BYGGEOMRÅDER		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avlepningsanlegg	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trangsmyr 35, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 685/69/0/0

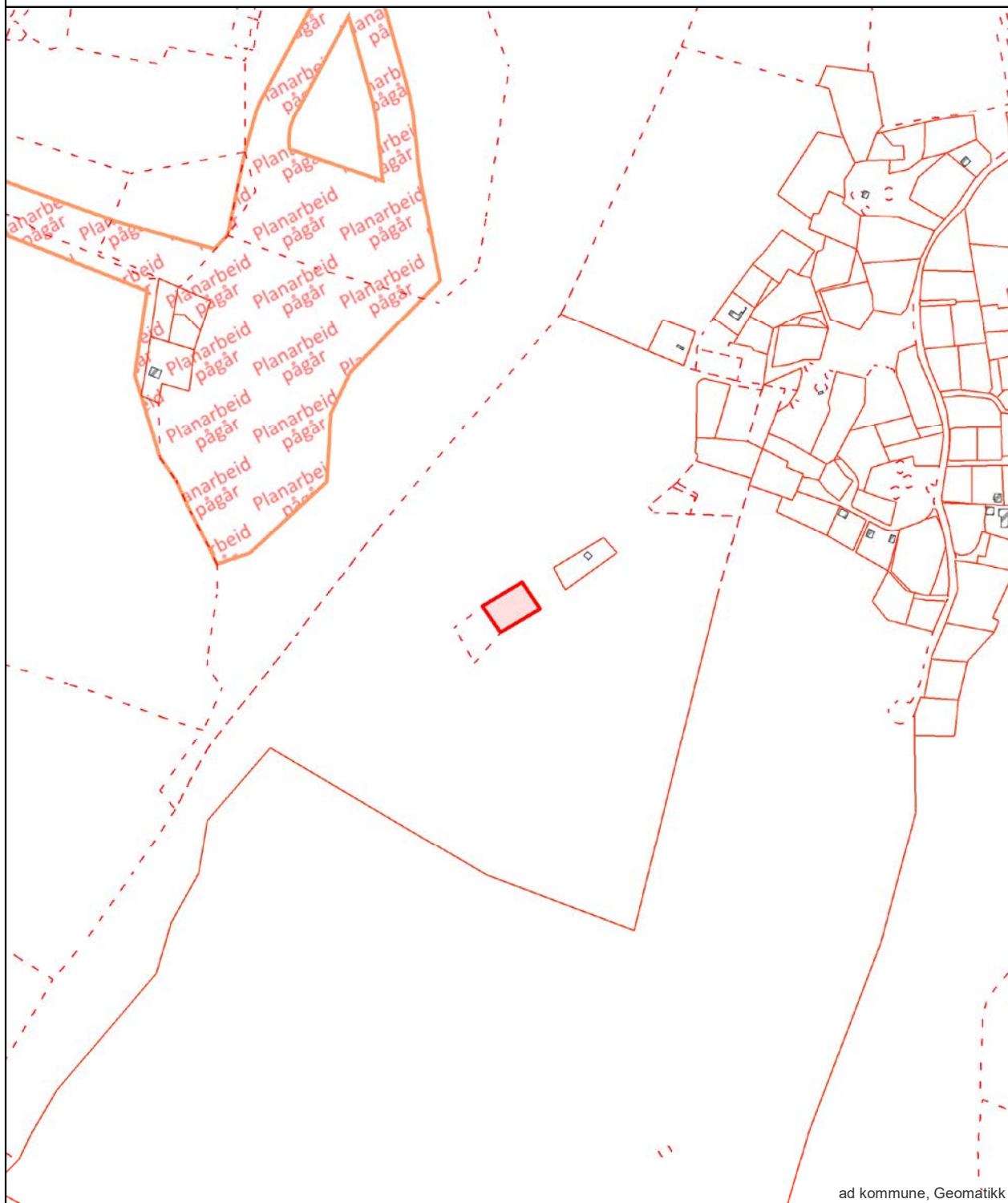
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-02-17



Planident:
Plannavn:

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

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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trangsmyr 35, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 685/69/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-17



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trangsmyr 35, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 685/69/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-17

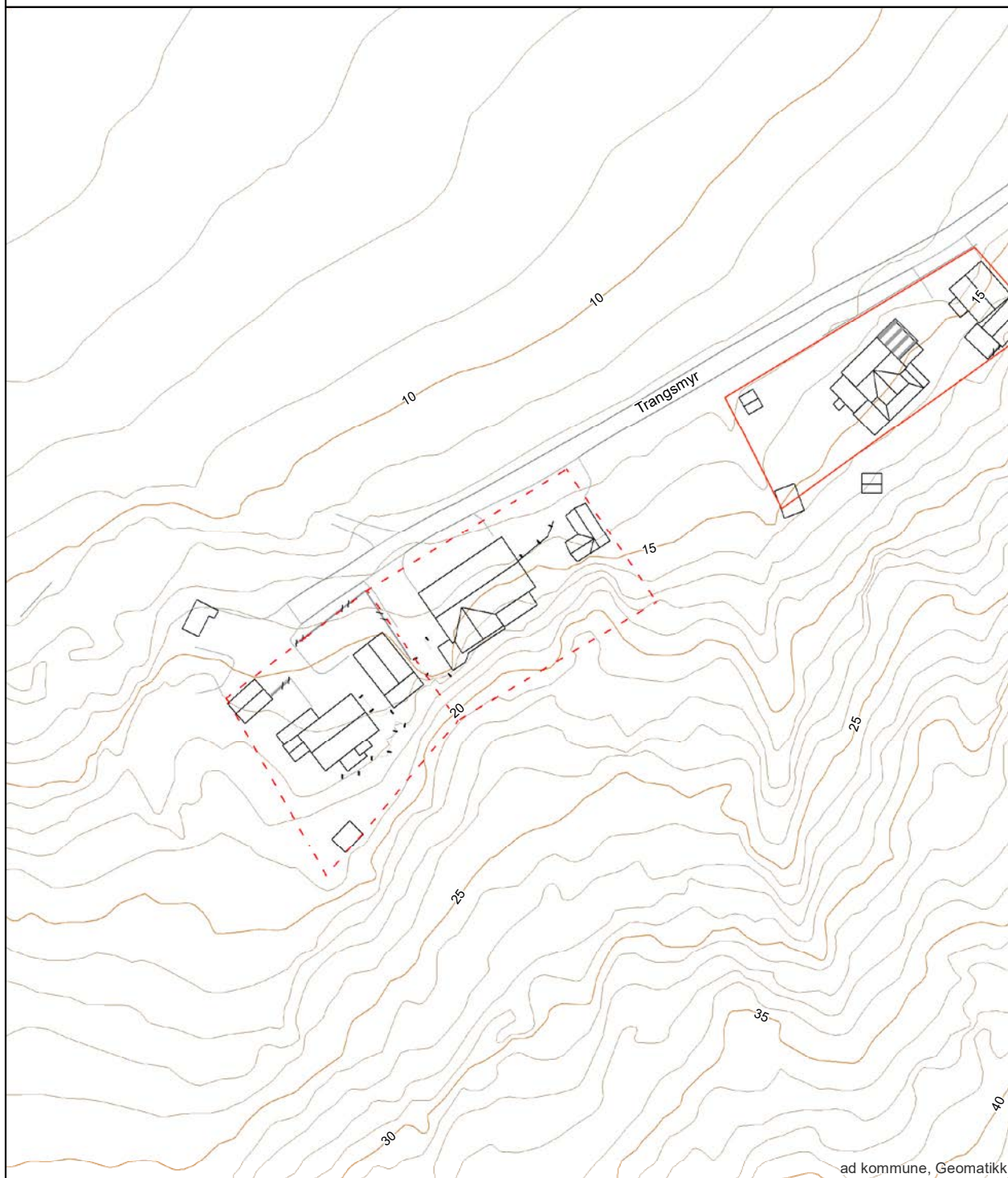


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-685/69, Trangsmyr 35, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	09.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.02.2026	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.

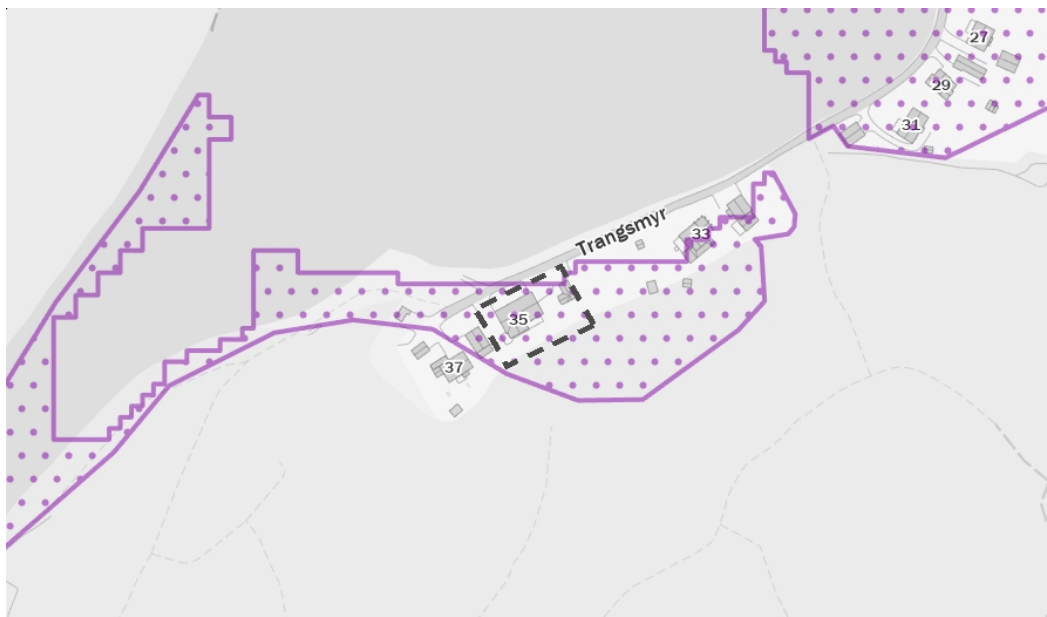
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	2.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.63 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.1 km
Flomfaresoner	09.02.2026	Ikke funnet	0.12 km
Forurensset grunn	09.02.2026	Ikke funnet	2.7 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.02.2026	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.02.2026	Ikke funnet	0.64 km
Skredfaresoner	09.02.2026	Ikke funnet	77.3 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.92 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.62 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 09.02.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

09.02.2026

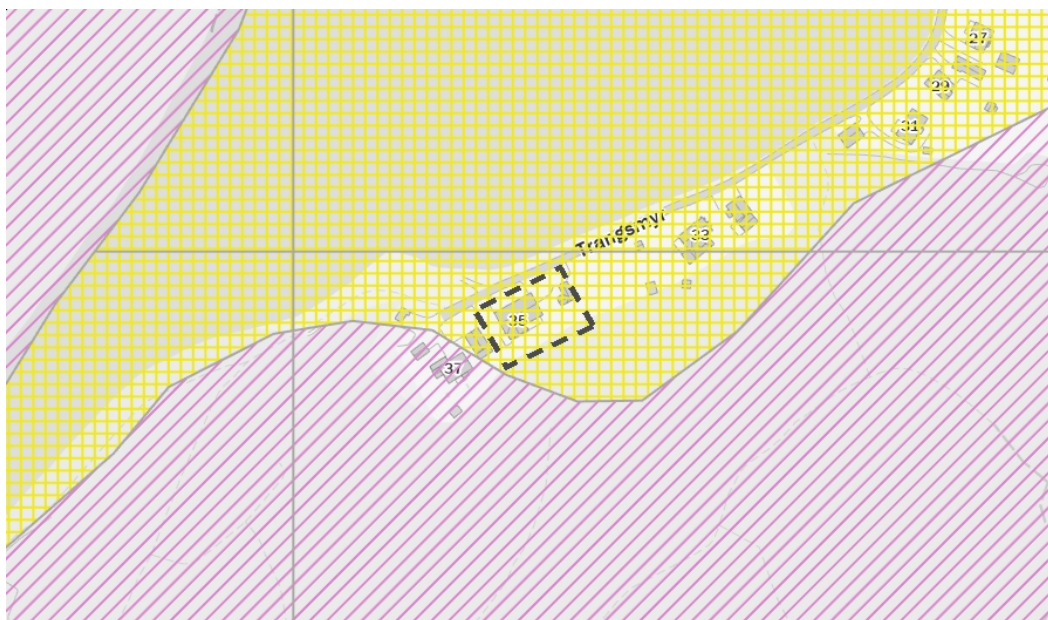
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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)

Nabolagsprofil

Trangsmyr 35 - Nabolaget Glosli - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Holm	10 min
Linje 113, 123	0.9 km
Fredrikstad stasjon	16 min
Linje RE20, RX20	11.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

Skoler

Torsnes skole (1-7 kl.)	24 min
127 elever, 8 klasser	1.5 km
Borge skole (1-10 kl.)	6 min
145 elever, 11 klasser	5.8 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
413 elever, 24 klasser	8.4 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	16 min
90 elever	11.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	17 min

«Rolig område, nær skogen, sjøen og kun ti min til byen. Veldig fint for barn her, ingen trafikk, nabobarn å leke med, og flott skole og barnehage.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

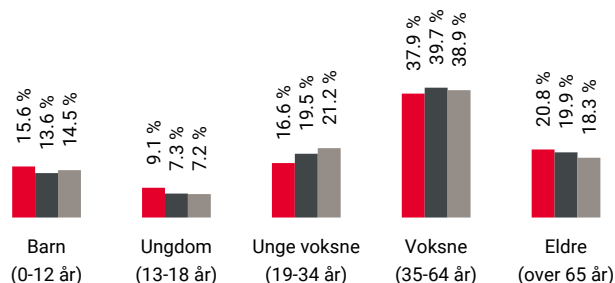
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Glosli	1 160	461
Fredrikstad kommune	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gråtass barnehage Veelstoppen (0-5 år)	22 min
69 barn	1.4 km
Torsnes barnehage (0-5 år)	24 min
28 barn	1.5 km
Skjærviken barnehage (0-5 år)	5 min
58 barn	4.5 km

Dagligvare

Coop Prix Torsnes	23 min
PostNord	1.4 km
Meny Begby	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

⚽ Torsnes skole	22 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.4 km	
⚽ Lyarkollen balløkke	6 min	🚗
Ballspill	3.7 km	
🚴 Actic Kongstenhallen	11 min	🚗
🚴 Expressgym Sellebakk	12 min	🚗

Boligmasse



86% enebolig
14% annet

Varer/Tjenester



Østsiden Storsenter

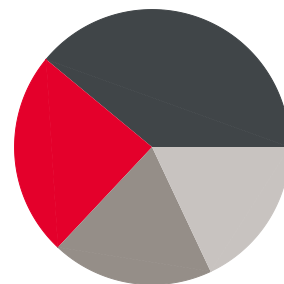
13 min 🚗



Apotek 1 Begby

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
39% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



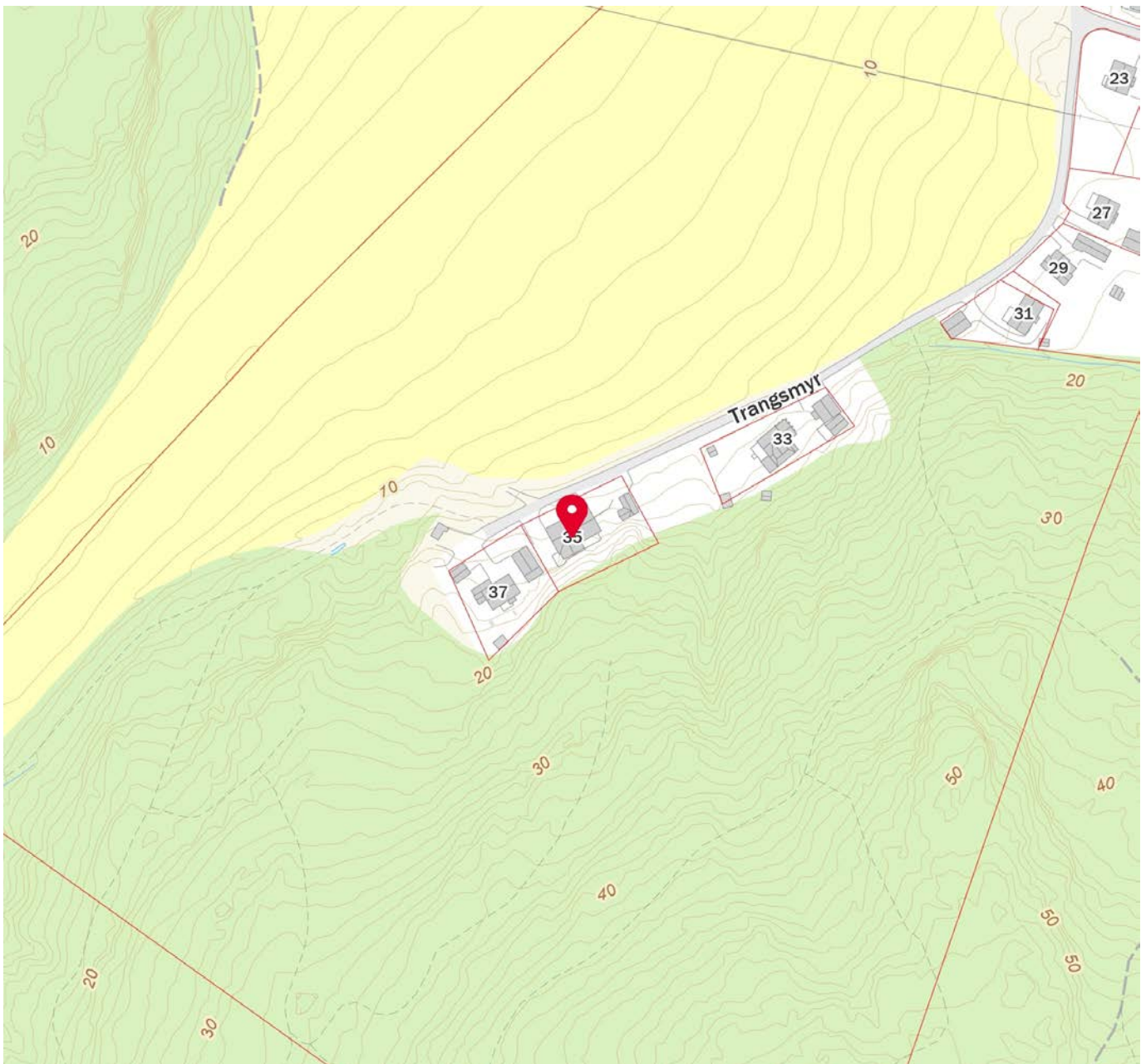
0%

43%

Glosli
Fredrikstad kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Trangsmyr 35
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre