

A two-story white villa with a dark tiled roof. The house features a prominent front-facing gable with a diamond-shaped window. A large, ornate white balcony with decorative railings and arches spans the front of the second floor. The house is surrounded by a green lawn and a white fence. The sky is blue with some light clouds.

aktiv.

Heibergs gate 31, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

**Klassisk villa med solrik hage og
uteplasser - Dobbelgarasje -
sentral og barnevennlig
beliggenhet ved Gamlebyen.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 500 000,-
Omkostn.: Kr 313 850,-
Total ink omk.: Kr 12 813 850,-
Selger: Kari Marthe Edvardsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 309/348 kvm
Tomtstr.: 875.4 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 303, bnr. 460
Oppdragsnr.: 1111250017

Klassisk villa med solrik hage og uteplasser - Dobbelgarasje - sentral og barnevennlig beliggenhet

Andreas Halvorsen v/Aktiv Fredrikstad presenterer Heibergs gate 31 en gjennomgående oppusset villa i et attraktivt område på Kongsten. Boligen fremstår moderne og stilren med solide materialvalg og klassiske detaljer som fiskebensparkett, store vindusflater og god takhøyde. Hovedstuen byr på peisinnsats og et lekkert vinrom. Kjøkkenet har profilerte fronter, steinbenkeplate og integrerte hvitevarer. Tre delikate bad og egne toalettrom i hver etasje gir høy komfort. Ute får du både to balkonger og stor solrik plattform. Det er også nyoppført dobbelgarasje på eiendommen. Med gjennomført kvalitet, gode løsninger og attraktiv beliggenhet er dette en bolig som må oppleves. Boligen er opprinnelig oppført som en tomannsbolig, men disponeres i dag som en enebolig. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 309 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 348 kvm

TBA: 75 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 88 kvm Gang, 3 boder, vaskerom, toalettrom og innredet kjellerrom(ikke godkjent til rom for varig opphold)

1. etasje

BRA-i: 99 kvm Entré, toalettrom, bod, soverom, spisestue, kjøkken, og 2 stuer

2. etasje

BRA-i: 81 kvm Gang, hovedbad, toalettrom, bad rosa soverom, bad grønt soverom, 3 soverom, og stue

3. etasje

BRA-i: 41 kvm Bod, gang, og innredet rom(ikke godkjent til rom for varig opphold)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 kvm Terrasse

2. etasje

9 kvm Balkong fra soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 kvm Garasje

Ikke målbare arealer

Det er 34 kvm på loft som ikke er måleverdig. Det er totalt 75 kvm med gulvareal på loft.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Grunnet utforming på loft, er areal vanskelig å måle opp nøyaktig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

875.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med steinbelagt innkjørsel. Frodig hage med stor hekk mot hovedvei.

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

Beliggenhet

Heibergs gate 31 har en svært attraktiv beliggenhet på Kongsten – et ettertraktet boligområde som kombinerer sentral nærhet til bylivet med naturskjønne omgivelser og gode fritidstilbud. Her bor du i gangavstand til Fredrikstads historiske perle, Gamlebyen, hvor brosteinsbelagte gater, sjarmerende kafeer, nisjebutikker og gallerier skaper en unik atmosfære.

For den som setter pris på friluftsliv, ligger Kongsten fort og Vollane like i nærheten. Dette er et fantastisk turområde med vakre stier og utsiktspunkter, perfekt for både rolige spaserturer og aktive løpeturer. På sommeren er Kongsten badeplass et populært sted å tilbringe varme dager, med gode bademuligheter og grøntområder.

I umiddelbar nærhet finner du også Kongstenhallen, et allsidig idrettsanlegg med svømmehall, treningssenter og innendørs sportshaller. Er du golfinteressert, ligger Gamle Fredrikstad Golfklubb kun en kort spasertur unna – en flott 18-hulls bane med utfordringer for både nybegynnere og erfarne spillere.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, og Fredrikstad sentrum er bare en kort sykkel- eller busstur unna. Med god kollektivtransport og gangavstand til byfergen, som tar deg gratis til sentrum, har du enkel tilgang til alt byen har å by på.

Denne beliggenheten gir en perfekt kombinasjon av historisk sjarm, naturskjønne

omgivelser og gode aktivitetsmuligheter – en sjelden mulighet for deg som ønsker et rolig, men sentralt hjem i Fredrikstad!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ole-Christian Eng

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig bygget i 1932. Bygningen antas fundamentert med betong/mur til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, mansard takkform, tekket med glassert takstein e.l (ikke besiktiget) For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.05.2025 av Ole-Christian Eng for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Kråkerøy Rør

Beskrivelse av arbeidet: Bygd allebad

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

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt via Kråkerøy Rør

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Murverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Bygd ny garasje

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: RSE AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenert

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Hele boligen

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Kråkerøy Rør

Beskrivelse av arbeidet: Tilbakeslagsventil og alle rør.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Saxvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt i to nye ildsteder

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Gamlebyen Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt elanlegg

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon

Innhold

Underetasje: Gang, 4 boder, vaskerom, toalettrom. Rommet som idag er innredet som kjellerstue har en takhøyde på 1.95m. (innredet kjeller er ikke godkjent for rom til varig opphold)

1. etasje: Entré, toalettrom, bod, soverom, spisestue, kjøkken, og 2 stuer

2. etasje: Gang, hovedbad, toalettrom, bad rosa soverom, bad grønt soverom, 3 soverom, og stue

3. etasje: Bod, gang, og Innredet rom (ikke godkjent rom for varig opphold)

Standard

Velkommen til Heibergs gate 31 – en gjennomført og stilfull tomannsbolig med fleksible muligheter

Denne innholdsrike tomannsboligen , har i senere tid blitt totalrenovert innvendig og fremstår i dag som et moderne og tidløst hjem med høy standard. Gjennomgående er det brukt solide materialer, og boligen bærer preg av nøye planlagte løsninger og god håndverksmessig utførelse. Her kombineres klassisk sjarm med moderne komfort – alt beliggende i et attraktivt og sentrumsnært område på Kongsten.

Stue og oppholdsrom

Stuen i hovedetasjen preges av stilrene flater, klassisk fiskebensparkett, god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Et integrert vinrom gir en ekstra touch av eksklusivitet og er perfekt for vinentusiasten. Rommet byr på god plass til både spisegruppe og sofasoner – og er ideelt for sosiale sammenkomster. I spisestuen finner du også en flott vedovn, sammen med en flott peis i stue sonen skaper dette en lun atmosfære,

Kjøkken

Kjøkkenet er moderne og eksklusivt kjøkken fra danske Tvis, med profilerte fronter og benkeplate i stein. Det er godt med skaplass, og integrerte hvitevarer fra Siemens sørger for en sømløs helhet. Her finner du både stil og funksjon i et godt arbeidskjøkken. Det er delvis åpning fra kjøkkenet mot stuen gjør det enkelt å kombinere matlaging med sosialt samvær.

Soverom

Boligen inneholder flere soverom fordelt over flere etasjer, alle med lyse overflater og gode planløsninger. Her er det plass til både dobbeltseng, garderobeløsninger og personlige detaljer. De ulike rommene kan enkelt benyttes som barnerom, kontor eller gjesterom – tilpasset familiens behov.

Bad og toalett

Det er totalt tre bad i boligen – alle i ulik stil, men med god kvalitet og gjennomtenkte løsninger. Hovedbadet fra Nygaard bad har dusj, badekar, flislagte overflater og vegghengt toalett, og byr på spa-følelse i hverdagen. De øvrige badene har moderne servantinnredning, dusjhjørner og stilrene detaljer. I tillegg finnes det egne toalettrom i flere etasjer. Vaskerommet i kjelleren er praktisk utformet med flislagt gulv og plass til vaskemaskin og oppbevaring.

Uteplasser og fasade

Eiendommen byr på flere flotte uteområder – blant annet to solrike balkonger og en

stor, sørvestvendt platting på hele 57 m². Her kan du nyte late sommerdager, måltider ute eller invitere til hyggelige sammenkomster. Eiendommen har også en nyere oppført garasje med god plass til parkering og lagring.

Mulighet for todeling

Boligen er i dag brukt som én boenhet, men er opprinnelig oppført som en tomannsbolig. Planløsningen og infrastrukturen åpner for tilbakeføring til to separate enheter – perfekt for deg som ønsker å leie ut en del, ha generasjonsbolig eller dele med noen i familien. Dette gir en ekstra fleksibilitet og et stort potensial. Eventuelle endringer kan være søknads pliktige, og dette må undersøkes nærmere med kommunen.

Dette er en bolig som må oppleves – en moderne familiebolig med særpreg, karakter og høy bruksverdi. Velkommen til visning!

Informasjon fra takstmann

Bygningen ble bygget i 1932. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a. - Boligen har blitt pusset opp i sin helhet på innsiden. - Det har blitt satt opp en ny garasje. Opplysninger er gitt av eier. Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Enebolig - Byggeår: 1932

-Utvendig Enebolig bygget i 1932. Bygningen antas fundamentert med betong/mur til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, mansard takkform, tekket med glassert takstein e.l (ikke besiktiget) 2 etg: Sørøstvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,00 m. 1 etg: Sørøstvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 9 m² Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,00 m Sørvestvendt støpt platting på ca. 57 m².

-Garasje

Garasjen er fundamentert med betong til komprimerte masser. Gulv mot grunn av betong. Yttervegger er oppført i lettklinkerblokker. Flat takkonstruksjon, tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Byggeår 2025.

-Innvendig

Loft: Himlinger med malte plater og trepanel. Vegger med malte plater og trepanel. Gulv med laminat og tregulv med malt overflate. Takhøyden på soverommet ble målt til 2,09 m.

2 etg: Himlinger med trepanel og malte plater. Vegger med trepanel og malte plater. Gulv med parkett lagt i fiskebeinmønster og tregulv med malt overflate, vannbåren gulvvarme. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

1 etg: Himlinger med malte plater og trepanel. Vegger med trepanel og malte plater. Gulv med parkett lagt i fiskebeinmønster, vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt kontor. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,45 m.

Kjeller: Himlinger med trepanel og malte plater, innfelte downlights i gangen og i kjellerstue. Vegger med malt mur og malte plater. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme i allerom unntatt vaskerom og boder. Takhøyden i stuen ble målt til: 1,95 m.

-Våtrom

Hovedbad: Himling med duk. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt toalett, servant, badekar, dusjhjørne med svingdør. Elektrisk avtrekk.

Bad grønt soverom: Himling med trepanel. Vegger med trepanel og fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar dør. Elektrisk styrt vifte.

Bad rosa soverom: Himling med malte plater. Vegger med trepanel og fliser. Gulv med fliser. Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar dør.

Elektrisk avtrekk. Vaskerom: Himling med malt overflate. Vegger med malt mur og malte plater. Gulv med fliser. Innredet med vaskeromsinnredning. Opplegg for vaskemaskin.

-Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vaskeum. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over kokeplass.

-Spesialrom

Toalettrom 2 etg: Gå til side Himling med panel. Vegger med panel. Gulv med belegg. Innredet med toalett og servant nedfelt i innredning. Naturlig ventilasjon.

Toalettrom 1 etg: Himling med panel. Vegger med panel. Gulv med belegg. Innredet med toalett og servant nedfelt i innredning. Naturlig ventilasjon.

Toalettrom kjeller: Himling med panel. Vegger med malt mur og malte plater. Innredet med toalett og servant.

-Tekniske installasjoner: Vedfyring, vannbåren gulvvarme, elektrisk gulvvarme og elektrisk oppvarming.

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

Forhold som har fått TG2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vindu i stue 2 etg: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2007. Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at

drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Eier opplyser at det har vært drenert i nyere tid.

Forhold som som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak.

-Utvendig > Takteking: Taket er tekket med glassert takstein e.l. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vurdering av avvik: Det er avvik: Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

-Utvendig > Veggkonstruksjon: Trekonstruksjon med ukjent utførelse, kledd med stående kledning. - Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Punktet må sees i sammenheng med Takteking
Vurdering av avvik: Det er avvik: Konstruksjonen kan ses fra en luke i vegg.
Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

-Innvendig > Etasjeskille 1 etg: Etasjeskillere av trebjelkelag. 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. 23 mm høydeforskjell i igjennom spisesrue og stue.

-Innvendig > Etasjeskille 2 etg: Etasjeskillere av trebjelkelag. 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. 15 mm høydeforskjell igjennom soverom.

-Innvendig > Radon: Bygningen er trolig ikke oppført med radonsperre. Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Innvendig > Innvendig trapp til loft: Tretrapp med sving. Malte trinn og malte vanger. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

-Innvendig > Innvendig trapp til 2 etg: Tretrapp med sving. Malte trinn og malte vanger. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

-Innvendig > Innvendige trapper: Rett tretrapp til 1 etg. Malte trinn og malte vanger. Vurdering av avvik: • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er nokså

bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.
- Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt: Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Rennesluk i dusjen. - Sluk under badekar var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Spesialrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon: Himling med panel. Vegger med panel. Gulv med beleg. Innredet med toalett og servant nedfelt i innredning. Naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.
- Våtrom > 2. etasje > bad rosa soverom > Sluk, membran og tettesjikt: Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk. Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Våtrom > 2. etasje > bad grønt soverom > Sluk, membran og tettesjikt: Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk. Vurdering av avvik: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon: Himling med panel. Vegger med panel. Gulv med beleg. Innredet med toalett og servant nedfelt i innredning. Naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.
- Våtrom > Kjeller > vaskerom > Ventilasjon: Ingen ventilasjon. Vurdering av avvik: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Forhold som har fått TG3:

-Innvendig > Etasjeskille loft:

tasjeskiller av tre. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: 47 mm høydeforskjell igjennom soverommet 24 mm høydeforskjell 1 m ut fra laser i gangen. Konsekvens/tiltak For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et erkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Innvendig > Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Vegger med malt mur og malte plater. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme i alle rom utenom vaskerom og boder. Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Fuktskjolder i bunnen av spiler i kjellerstue. Det ble målt noe fuktighet i muren. Kjeller anes som en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak Andre tiltak: Eier opplyser om at det tidligere har vært vann i kjeller, og at det er montert en tilbakeslagsventil som et tiltak mot dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Spesialrom > Kjeller > toalettrom > Overflater og konstruksjon

Himling med panel. Vegger med malt mur og malte plater. Innredet med toalett og servant. Vurdering av avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TGIU

- Utvendig > Andre utvendige forhold: nebolig bygget i 1932. Bygningen antas fundamentert med betong/mur til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, mansard takkform, tekket med glassert takstein e.l (ikke besiktiget)

-Innvendig > Pipe og ildsted: Peis med innsats i stue, vedovn i spisestue. Mursteinpipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk. - Pipe og ildsted hadde et tilsyn 02.04.2025, uten avvik. Rapporten er fremvist for takstmann.

-Tomteforhold > Terrengforhold: Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

-Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

-Våtrom > 2. etasje > bad grønt soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale

forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Se utfyllende tilstandsrapport for ytterligere informasjon

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Dobbelgarasje.

Ellers parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 94981543

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Peis og vedovn i 1 etg.

Vannbåren gulvvarme i alle rom, sett bort i fra følgende. Loft. kontor/soverom i 1 etg.

Utenom vaskerom og bod i kjelleren.

Elektrisk oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. 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 12 500 000

Omkostninger kjøper

12 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

312 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

313 850 (Omkostninger totalt)

330 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

333 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

12 813 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 830 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 833 550 (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 18 524 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkl eiendomsskatt: 31.692,- for 2026.

RENOVASJON - 140 L: Kr 3.919,-

BRANNTILSYN 2 LØP: Kr 977,-

AVLØP FASTGEB. BOLIG. 2 enheter: 5.667,-

VANN FASTGEB. BOLIG. 2 enheter 2.486,-

AKONTO AVLØP 94 m3:4.118,-

AKONTO VANN 94m3: 1367,-

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

Se salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

Eiendomsskatt

Kr 13 168 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 223 151 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 892 603 for år 2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 303, bruksnummer 460 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/303/460:

23.06.1992 - Dokumentnr: 5849 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning, telefon- og strømledninger samt kabler for radio/TV. Med flere bestemmelser.

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.303 bnr.460 med reguleringsbetegnelsen Heibergs gate 31 i Fredrikstad til Henry Walther Fagerås personnr. 241014 for kjøpesum kr. 13068, som er oppgjort på avtalt måte. Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med tomannsbolig. Salget er ikke utlyst på det frie marked, men foregår som innløsning av festekontrakt.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt & legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendomsen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatnings- regler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/ fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysning

11.10.1930 - Dokumentnr: 900128 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1436
(MÅLEBREV TL. 11 03 1971 MED DBNR. 708)

01.01.2020 - Dokumentnr: 1592846 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:460

01.01.2024 - Dokumentnr: 815862 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:303 Bnr:460

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er mottatt tegninger som viser fasade, de samsvarer delvis med dagens bolig.

Avvik er at trapp ned til hage er flyttet fra sidene til midten av utbygget.

Det er ikke mottatt byggetegninger som viser planløsning. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

innredet rom på loft som dagens eier har benyttet som soverom er ikke godkjent for varig opphold.

Det er idag en innredet kjeller, dog er ikke denne godkjent til rom for varig opphold da den ikke oppfyller kravene og ikke er omsøkt til dette..

Takstmann nevner også dette i sin rapport.

Boligen er i dag registrert som 2 boenheter som tomannsbolig, men idag er benyttet som enebolig.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310

320 - Flomfare, H320 Urban

550 - Hensyn landskap, H550 Nasjo

570 - Hensyn kulturmiljø, H570

1001 - Bebyggelse og anlegg

Godkjent/vedtatt: 15.06.202

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.

H320_Flomfare:

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 2,5 meter over Glommas normalvannstand, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Åpne flomveier fra områder bak skal sikres gjennom hensynssonen.

H320_Urban

Innenfor hensynssone flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse med gulvnivå lavere enn 0,3 m over eksisterende terreng med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.

Landskap H550

a) Nasjonalt Kulturhistorisk landskap av nasjonal verdi. Hensynet til kulturlandskapsverdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

B) Andre verdifulle landskap Hensynet til landskapsverdier bør være førende for arealbruken og for byggeog anleggstiltak.

Bevaring av kulturmiljø H570

A) Nasjonalt Kulturmiljøer av nasjonal verdi. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

B) Andre verdifulle kulturmiljøer Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø

Eiendommen er uregulert.

Reguleringsplaner under arbeid

OBJECTID: 20876

OBJTYPE: Reguleringsplanområde

PLANNAVN: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen

PLANTYPE: Områderegulering

PLANSTAT: Planlegging igangsatt

Vertikalnivå: På bakkenivå/vannoverflate

Planbestemmelser: På kart og som egen tekst

Planprogrammet for områdereguleringsplan for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen er utarbeidet av Fredrikstad kommune. Formålet for områdereguleringsplan for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen er å videreføre og forsterke vernet i området, og å endre formål i tråd med kommuneplanens arealdel. Samtidig skal områdereguleringsplan for Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen legge til rette for videreutvikling av en attraktiv bydel og ny aktivitet, innenfor rammene av det formelle vernet.

Områdeanalyse

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med usikker aktsomhet, og befinner seg også innenfor et aktsomhetsområde for flom. Der gjentakintervallet er nesten aldri

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

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

- 2 750 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 5 950 Oppgjørshonorar
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 950 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 3 750 Kveldsbilder
- 15 750 Tilstandsrapport
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 144 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr: 10.900,- samt utlegg for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

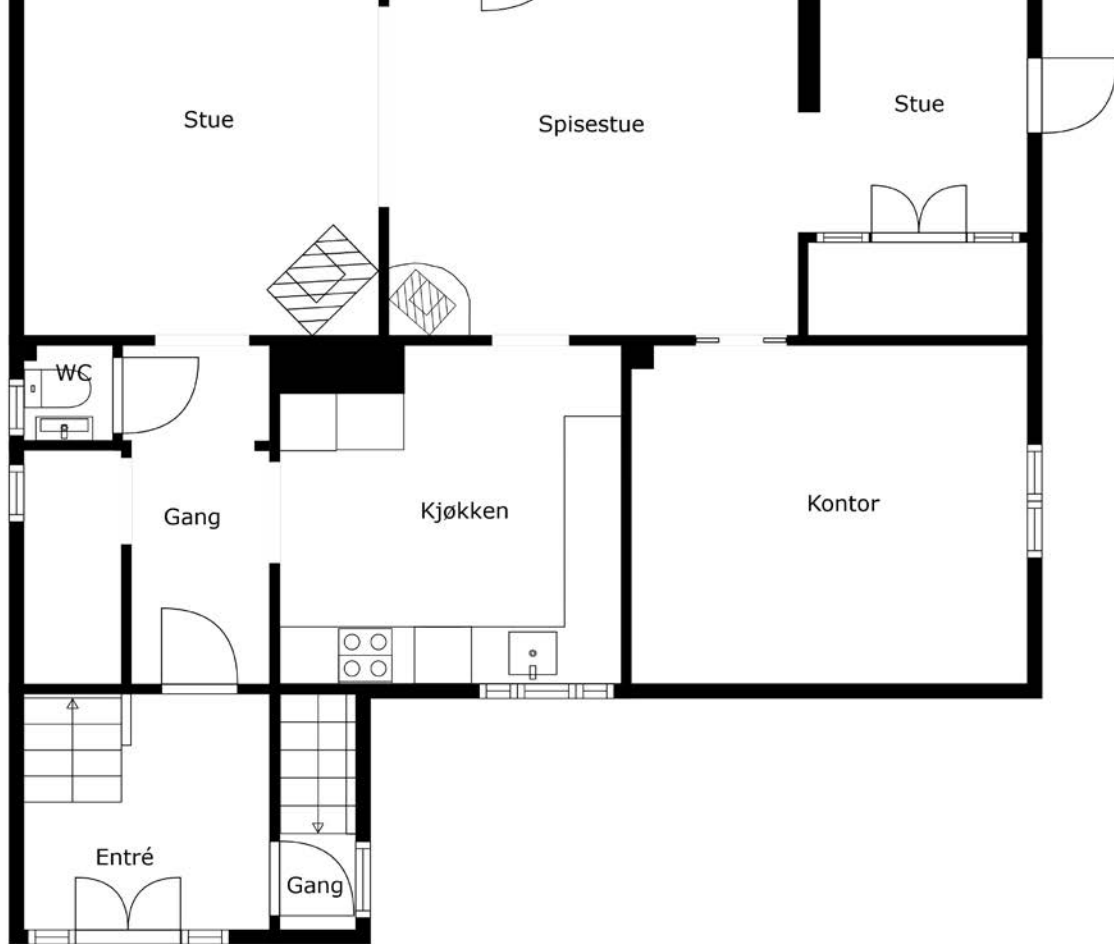
Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

28.01.2026











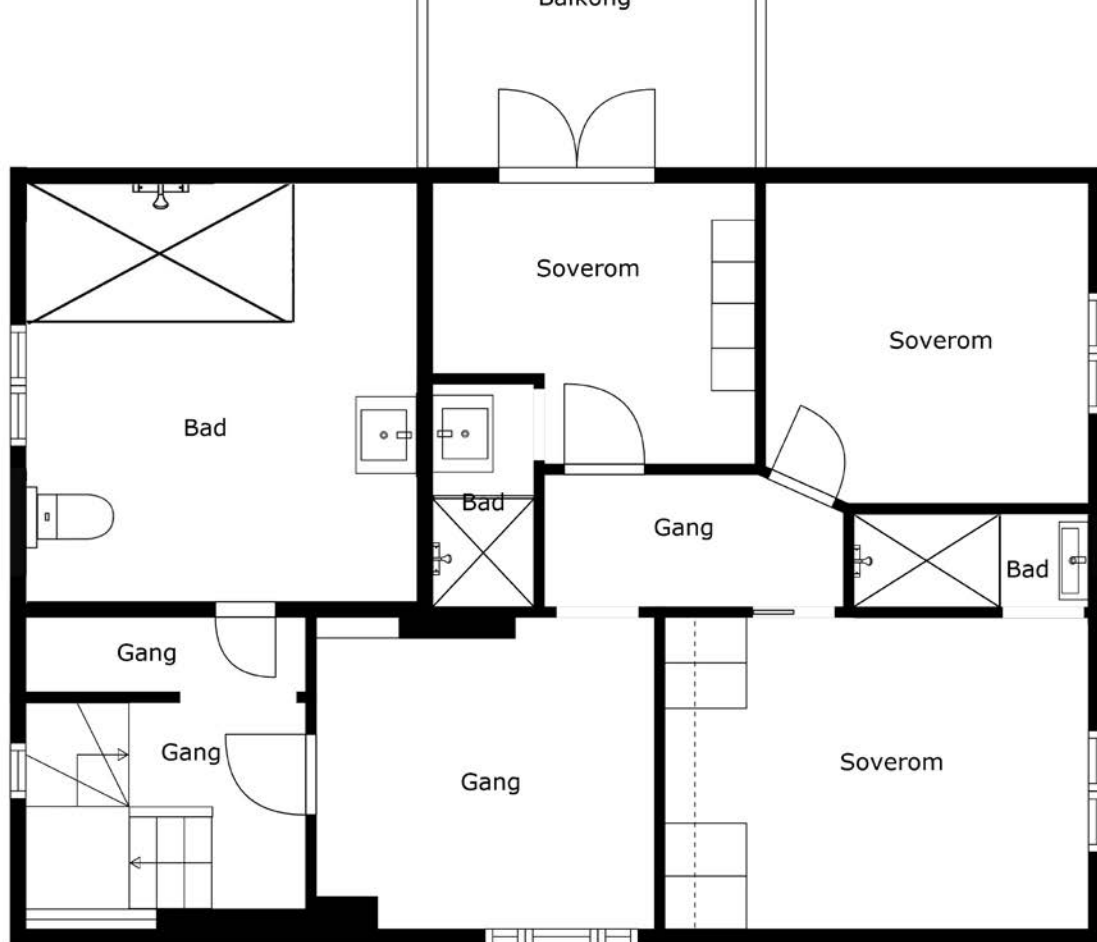




























Innredet kjeller. Dog er ikke kjelleren godkjent til rom for varig opphold.



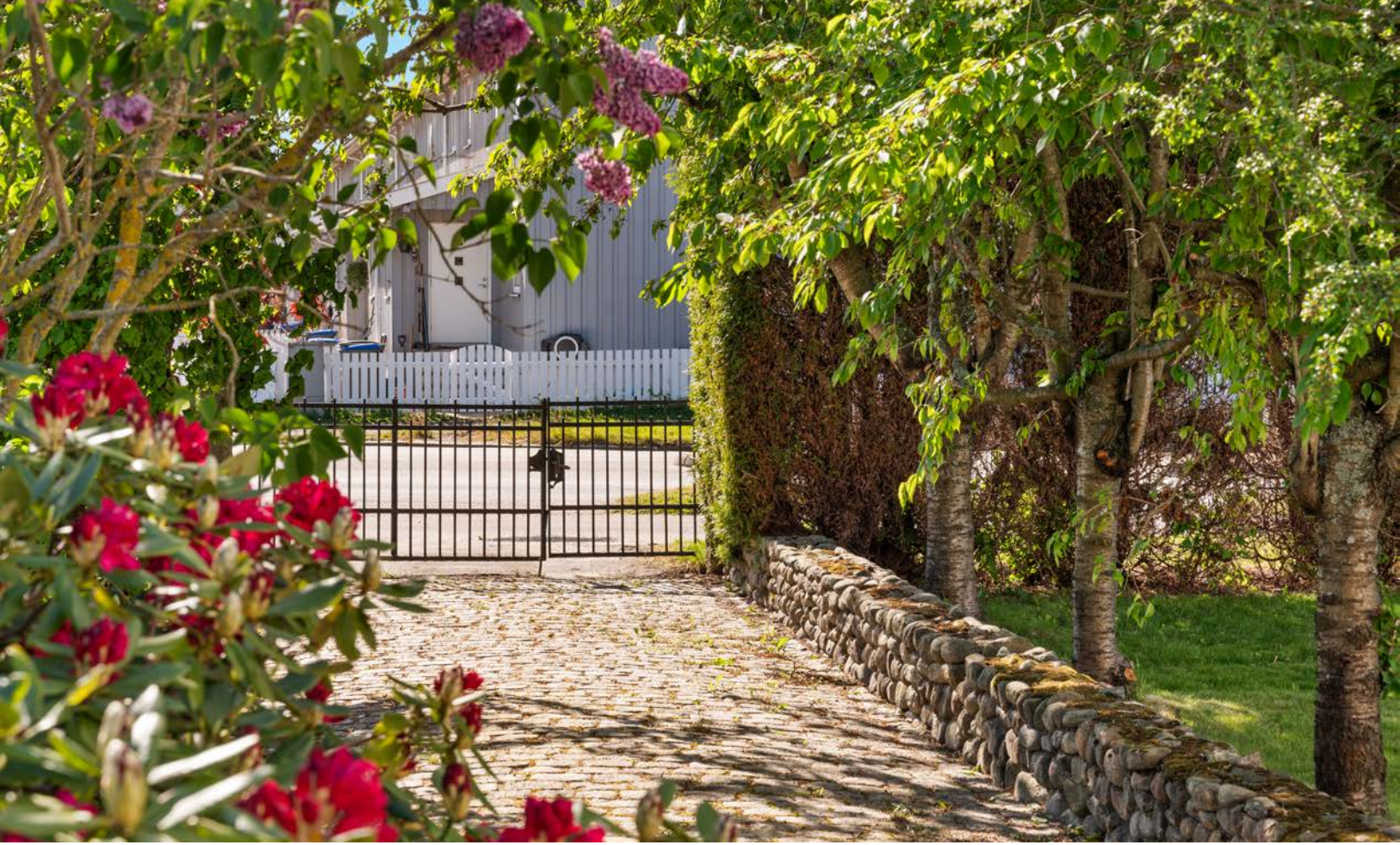




Rom på loft blir idag benyttet som soverom av eier. Dog er ikke dette godkjent rom for varig opphold.



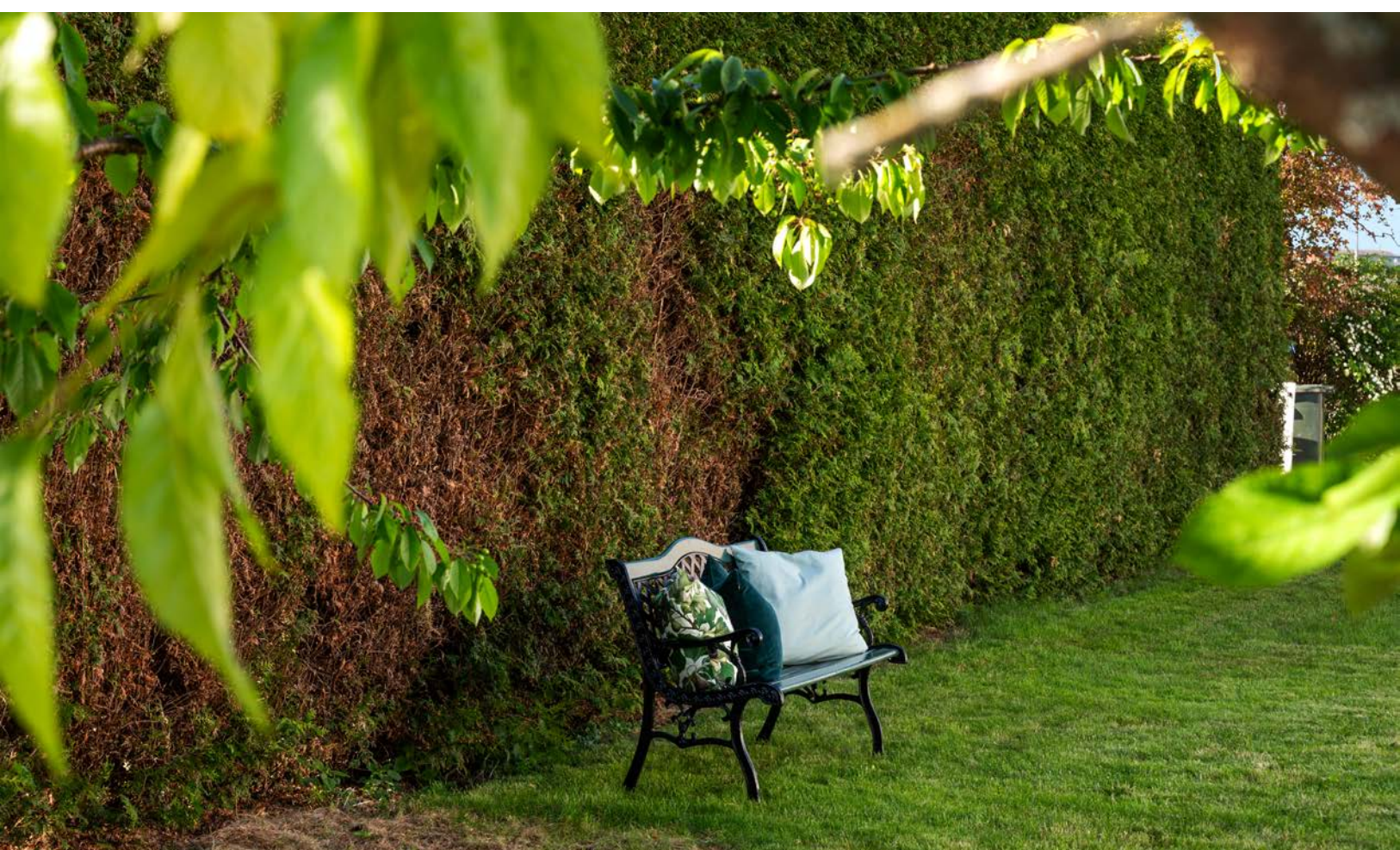






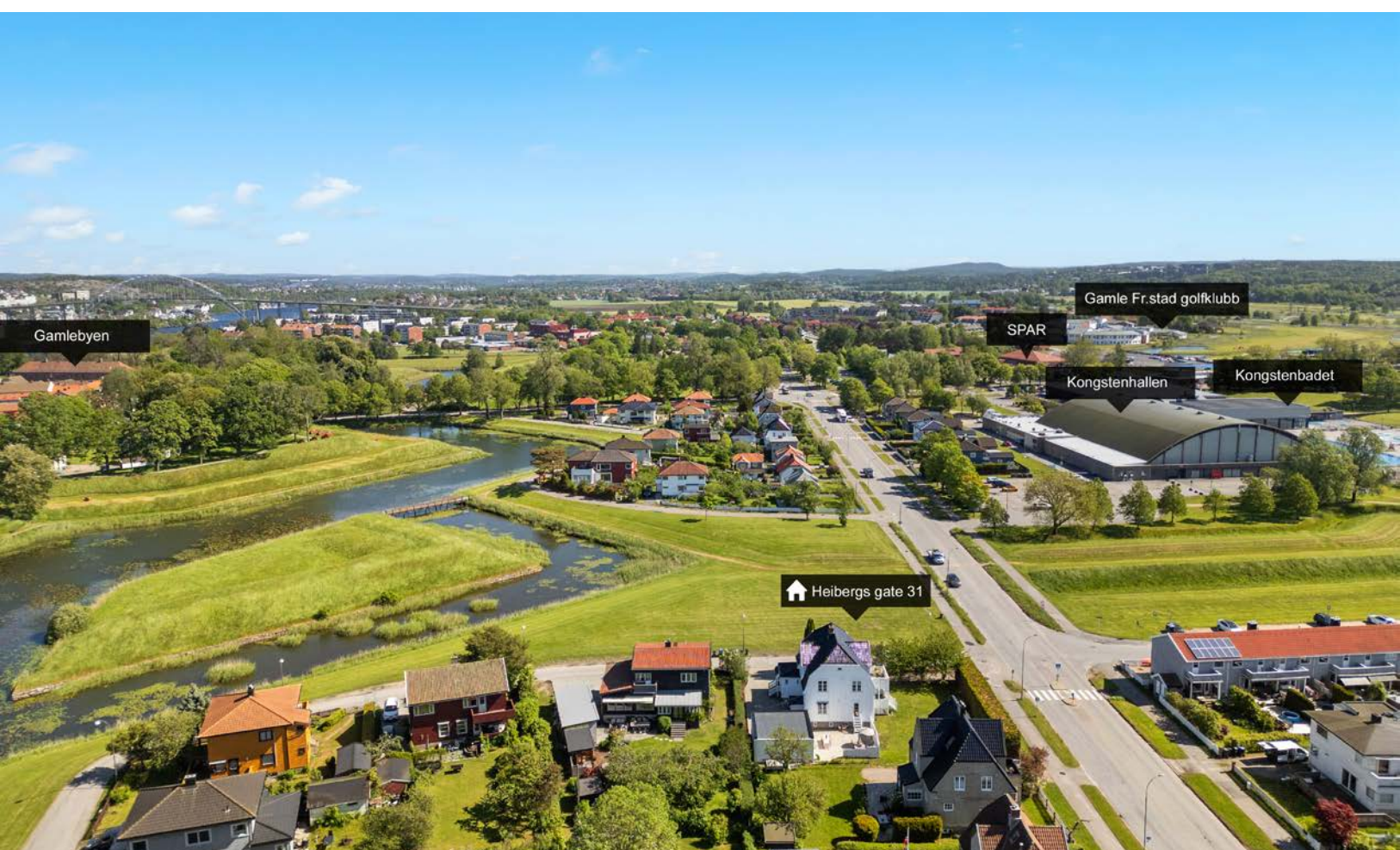




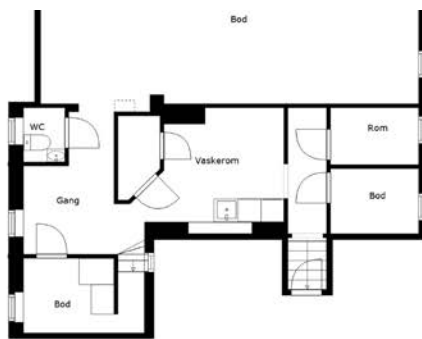












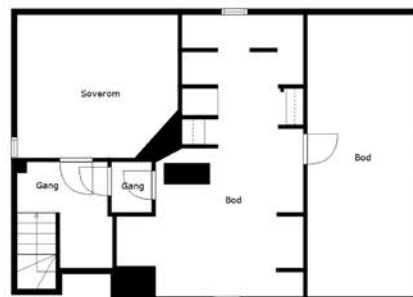
Kjeller



2. Etasje



1. Etasje



3. Etasje



1. Etasje



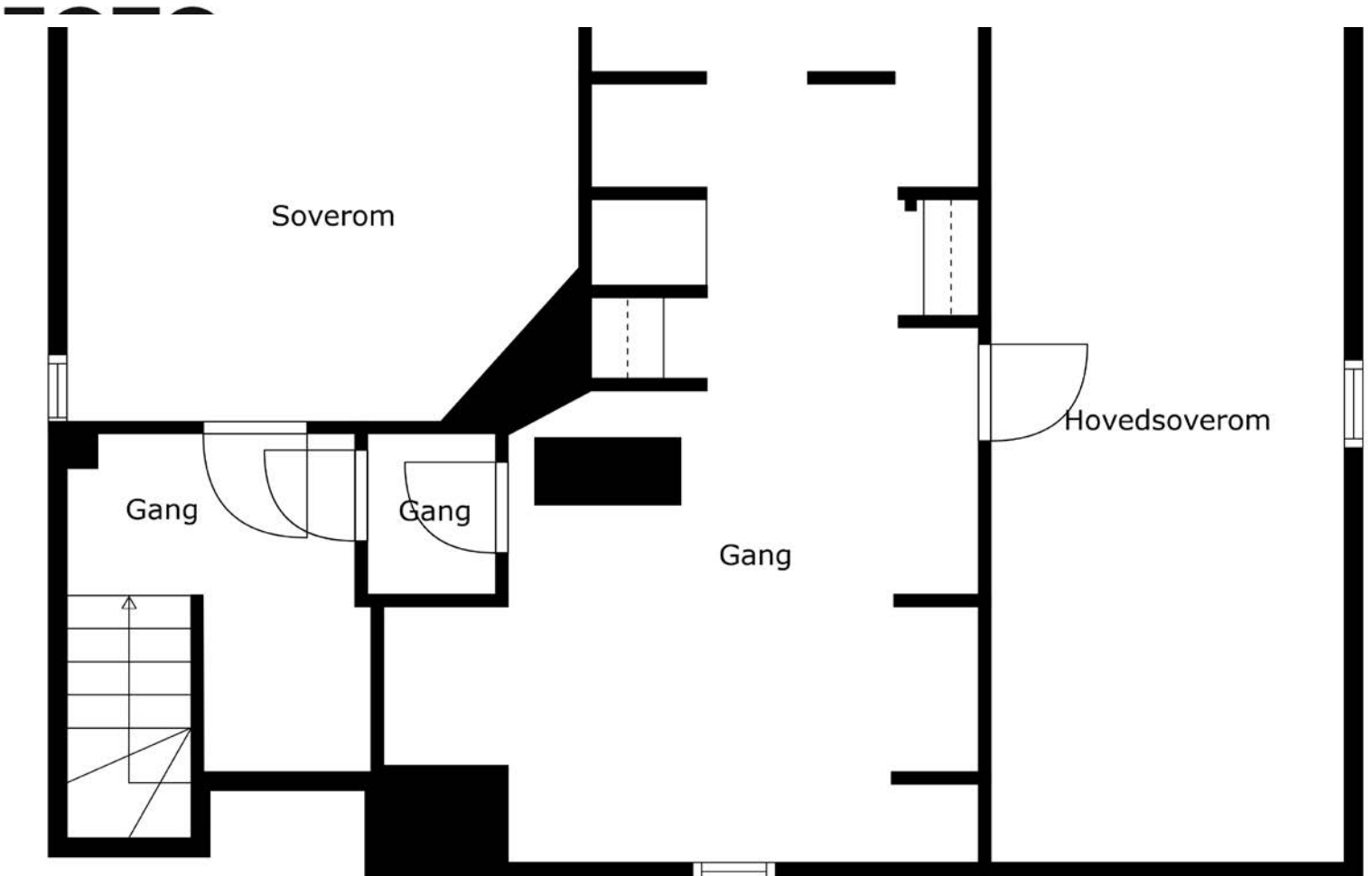
2. Etasje



3. Etasje



4. Etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Heibergs gate 31, 1630 GAMLE
FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 303, bnr. 460

Sum areal alle bygg: BRA: 348 m² BRA-i: 309 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 22539-1042

Referansenummer: RB1439

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Ole-Christian Eng



Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig



Ole-Christen Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1932. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2018 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Boligen har blitt pusset opp i sin helhet på innsiden.
- Det har blitt satt opp en ny garasje.

Opplysninger er gitt av eier.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig bygget i 1932. Bygningen antas fundamentert med betong/mur til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, mansard takkform, tekket med glassert takstein e.l (ikke besiktiget)

2 etg: Sørøstvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,00 m.

1 etg: Sørøstvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,00 m

Sørvestvendt støpt platting på ca. 57 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Loft: Himlinger med malte plater og trepanel. Vegger med malte plater og trepanel. Gulv med laminat og tregulv med malt overflate. Takhøyden på soverommet ble målt til 2,09 m.

2 etg: Himlinger med trepanel og malte plater. Vegger med trepanel og malte plater. Gulv med parkett lagt i fiskebeinmønster og tregulv med malt overflate, vannbåren gulvvarme. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

1 etg: Himlinger med malte plater og trepanel. Vegger med trepanel og malte plater. Gulv med parkett lagt i fiskebeinmønster, vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt kontor. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,45 m.

Kjeller: Himlinger med trepanel og malte plater, innfelte downlights i gangen og i kjellerstue. Vegger med malt mur og malte plater. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme i allerom unntatt vaskerom og boder. Takhøyden i stuen ble målt til: 1,95 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Hovedbad:
Himling med duk. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, badekar, dusjhjørne med svingbar dør. Elektrisk avtrekk.

Bad grønt soverom:

Himling med trepanel. Vegger med trepanel og fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar dør. Elektrisk styrt vifte.

Bad rosa soverom:

Himling med malte plater. Vegger med trepanel og fliser. Gulv med fliser. Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar dør. Elektrisk avtrekk.

Vaskerom:

Himling med malt overflate. Vegger med malt mur og malte plater. Gulv med fliser. Innredet med vaskeromsinnredning. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vaskekum. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator over kokeplass.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 2 etg:

Himling med panel. Vegger med panel. Gulv med beleg. Innredet med toalett og servant nedfelt i innredning. Naturlig ventilasjon.

Toalettrom 1 etg:

Himling med panel. Vegger med panel. Gulv med beleg. Innredet med toalett og servant nedfelt i innredning. Naturlig ventilasjon.

Toalettrom kjeller:

Himling med panel. Vegger med malt mur og malte plater. Innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vedfyring, vannbåren gulvvarme, elektrisk gulvvarme og elektrisk oppvarming.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

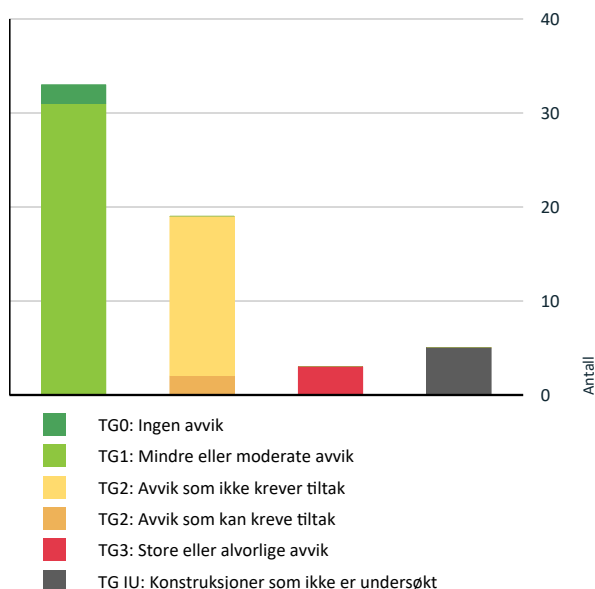
Enebolig

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

Det foreligger tegninger, men kun av plasseringen av huset. Foreligger ikke søknad om soverom på loft. Kjeller er ikke godkjent hoveddel.

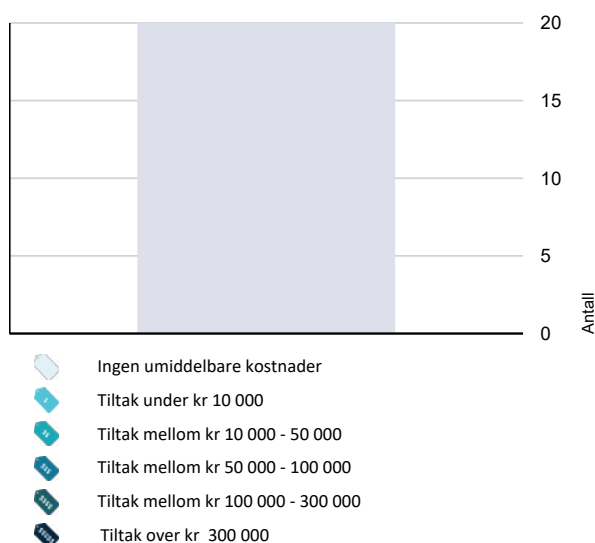
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad grønt soverom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vindu i stue 2 etg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille 1 etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille 2 etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendig trapp til loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendig trapp til 2 etg	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > bad rosa soverom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > bad grønt soverom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1932

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glassert takstein e.l.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig men anbefaler å overvåke tilstanden jevnlig hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med ukjent utførelse, kledd med stående kledning.

- Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig å gjøre tiltak for å forbedre luftingen bak kledningen ved omkledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon av tre. Man kan se undertak via en luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen kan ses fra en luke i veggen. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke straktiltak nødvendig, man bør på generelt grunnlag kontrollere takkonstruksjon hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Vindu i stue 2 etg

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2007.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Ikke mulig å åpne vinduet. Tydelig heng på vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod 2007, 2015 og 2021.

TG 1 Dører

2 etg: Malt balkongdør i tre med 2 lags glass, prod 2010.

1 etg: Malt hovedytterdør i tre. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass til balkong, prod 2010 Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, ukjent prod.

Kjeller: Malt ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 etg: Sørøstvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,00 m.

1 etg: Sørøstvendt balkong i trekonstruksjoner på ca. 9 m². Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,00 m.

Sørvestvendt støpt platting på ca. 57 m².

TG 1 Utvendige trapper

Malt tretapp til balkong i 1 etg. Rekkverk i trekonstruksjoner.

Malt tretrapp til 1 etg fra platting. Rekkverk i trekonstruksjoner.

TG IU Andre utvendige forhold

Enebolig bygget i 1932. Bygningen antas fundamentert med betong/mur til stedlige masser. Gulv mot grunn av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger antas oppført reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, mansard takkform, teknet med glassert takstein e.l (ikke besiktiget)

INNENDIG

TG 1 Overflater

Loft: Himlinger med malte plater og trepanel. Vegger med malte plater og trepanel. Gulv med laminat og tregulv med malt overflate. Takhøyden på soverommet ble målt til 2,09 m.

2 etg: Himlinger med trepanel og malte plater. Vegger med trepanel og malte plater. Gulv med parkett lagt i fiskebeinmønster og tregulv med malt overflate, vannbåren gulvvarme. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,46 m.

1 etg: Himlinger med malte plater og trepanel. Vegger med trepanel og malte plater. Gulv med parkett lagt i fiskebeinmønster, vannbåren gulvvarme i alle rom utenom kontor. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,45 m.

Kjeller: Himlinger med trepanel og malte plater, innfelte downlights i gangen og i kjellerstue. Vegger med malt mur og malte plater. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme i alle rom utenom vaskerom og boder. Takhøyden i stuen ble målt til: 1,95 m.

Tilstandsrapport

1 TG 3 Etasjeskille loft

Etasjeskiller av tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

47 mm høydeforskjell Igjennom soverommet

24 mm høydeforskjell 1 m ut fra laser i gangen.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong.

1 TG 2 Etasjeskille 1 etg

Etasjeskillere av trebjelkelag.

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.

23 mm høydeforskjell i igjennom spisesrue og 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Etasjeskille 2 etg

Etasjeskillere av trebjelkelag.

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.

15 mm høydeforskjell igjennom soverom.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Bygningen er trolig ikke oppført med radonsperre. Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1U Pipe og ildsted

Peis med innsats i stue, vedovn i spisestue. Mursteinpipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.
- Pipe og ildsted hadde et tilsyn 02.04.2025, uten avvik. Rapporten er fremvist for takstmann.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger med malt mur og malte plater. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme i alle rom utenom vaskerom og boder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Fuktskjolder i bunnen av spiler i kjellerstue. Det ble målt noe fuktighet i muren. Kjeller anes som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser om at det tidligere har vært vann i kjeller, og at det er montert en tilbakeslagsventil som et tiltak mot dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendig trapp til loft

Tretrapp med sving. Malte trinn og malte vanger.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendig trapp til 2 etg

Tretrapp med sving. Malte trinn og malte vanger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Rett tretrapp til 1 etg. Malte trinn og malte vanger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Malte tredører med 4 speil, malte dører med 3 speil. Glatt skyvedør.

TG 1 Andre innvendige forhold

Vedfyring, vannbåren gulvvarme, elektrisk gulvvarme og elektrisk oppvarming.

VÅTROM

2. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Himling med duk. Vegger med malte plater og fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme og vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, badekar, dusjhjørne med svingbar dør. Elektrisk avtrekk.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med duk. Vegger med malte plater og fliser.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. 40 mm fall fra dørterskel til sluk i dusjen.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Rennesluk i dusjen.

- Sluk under badekar var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, badekar og dusjhjørne med svingbar dør.

-Avskaling på badekar.



2. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > HOVEDBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

2. ETASJE > BAD ROSA SOVEROM

Generell

Himling med malte plater. Vegger med trepanel og fliser. Gulv med fliser. Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar dør.
Elektrisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD ROSA SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser og trepanel.

2. ETASJE > BAD ROSA SOVEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. 21 mm fall mot sluk fra terskel. Membranoppbrett på 8 mm på terskel.

2. ETASJE > BAD ROSA SOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD ROSA SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar dør.

2. ETASJE > BAD ROSA SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD ROSA SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

2. ETASJE > BAD GRØNT SOVEROM

Generell

Himling med trepanel. Vegger med trepanel og fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar dør. Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD GRØNT SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med panel. Vegger med fliser og panel.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD GRØNT SOVEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. 26 mm fall til sluk fra terskel.

2. ETASJE > BAD GRØNT SOVEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD GRØNT SOVEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar dør.

2. ETASJE > BAD GRØNT SOVEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD GRØNT SOVEROM

1 TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Himling med malt overflate. Vegger med malt mur og malte plater. Gulv med fliser. Innredet med vaskeromsinnredning. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malt overflate. Vegger med malt mur og malte plater.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser. 54 mm fall fra dørterskel til sluk. Godt med fall i hele rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vaskeromsinnredning. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vaskekum. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator over kokeplass. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Himling med panel. Vegger med panel. Gulv med belegg. Innredet med toalett og servant nedfelt i innredning. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Himling med panel. Vegger med panel. Gulv med belegg. Innredet med toalett og servant nedfelt i innredning. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Himling med panel. Vegger med malt mur og malte plater. Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerommet i kjeller.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme tilknyttet gulvvarme.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.
I perioden 2018-2024.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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, brannpill 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold kan ikke med 100% sikkerhet fastslås.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser om at det er drenert i nyere tid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av mur e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke strakstiltak nødvendig, man bør på generelt grunnlag kontrollere byggegrunn/grunnmur jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2025

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert med betong til komprimerte masser. Gulv mot grunn av betong. Yttervegger er oppført i lettklinkerblokker. Flat takkonstruksjon, tekket med asfalttakbelegg/takfolie e.l

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

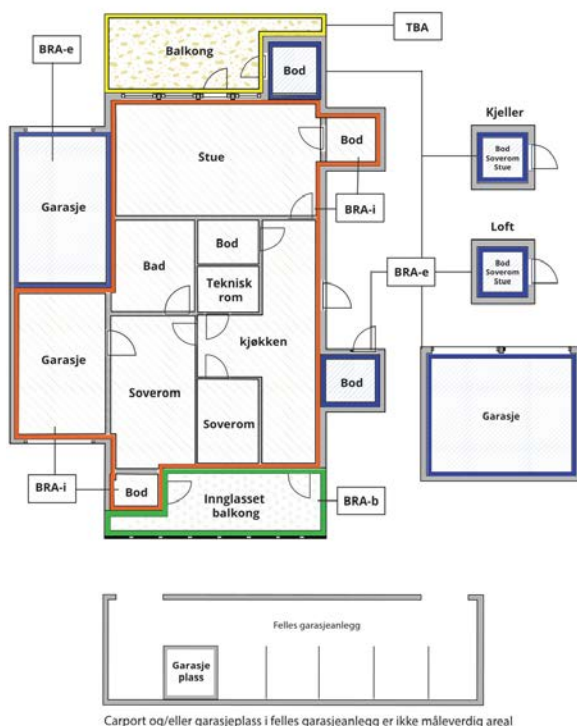
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	41			41		34	75
2. etasje	81			81	9		81
1. etasje	99			99	66		99
Kjeller	88			88			88
SUM	309				75	34	343
SUM BRA	309						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, gang, og rom brukt som soverom		
2. etasje	Gang, hovedbad, toalettrom, bad rosa soverom, bad grønt soverom, 3 soverom, og stue		
1. etasje	Entré, toalettrom, bod, soverom, spisestue, kjøkken, og 2 stuer		
Kjeller	Gang, 3 boder, vaskerom, toalettrom, og stue		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Grunnet utforming på loft, er areal vanskelig å måle opp nøyaktig,

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger, men kun av plasseringen av huset. Foreligger ikke søknad om soverom på loft. Kjeller er ikke godkjent hoveddel.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller har takhøyde på ca. 1,95 m.

Garasje

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Garasje		39		39
SUM		39		
SUM BRA	39			

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	204	17
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	460		0	875.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heibergs gate 31, 1630 Gamle Fredrikstad

Hjemmelshaver

Kari Marthe Edvardsen

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	
2	13.06.2025	
3	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 10.02.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 460

Adresse: Heibergs gate 31, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Referanse: 1111250017

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

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

Kari Marthe Edvardsen

Boligen

Heibergs Gate 31

1630 Gamle Fredrikstad

3107-303/460/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ 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?:** 2020

Firmanavn: Kråkerøy Rør

Beskrivelse av arbeidet: Bygd alle bad

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt via Kråkerøy Rør

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Murverk AS

Beskrivelse av arbeidet: Bygd ny garasje

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?

♦ **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?: 2020

Firmanavn: RSE AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenert

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2020

Firmanavn: Kråkerøy Rør

Beskrivelse av arbeidet: Tilbakeslagsventil og alle rør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Saxvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Satt i to nye ildsteder

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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: Gamlebyen Elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt el-anlegg

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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. kilowattime (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.



Tore Bekkevold

Heibergs gate 31
1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse
2010/4721-2-43441/2010-MARN

Klassering
303/460

Dato
09.04.2010

**Godkjent melding om tiltak for oppføring av tilbygg til bolig
Heibergs gate 31, Sentrum ø**

Delegert vedtak

Behandlet av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
477/10

Vi viser til melding om tiltak for oppføring av tilbygg til bolig på eiendommen
Heibergs gate 31, mottatt her den 23.03.2010.

Eiendommen er uregulert og befinner seg i et område som etter gjeldende kommuneplans
arealdel, er avsatt til nåværende byggeområde.

Omsøkte tiltak består i oppføring av veranda over to plan på fasade øst, mot Heibergs gate.

Regulerings- og byggesakssjefen har gjennomgått meldingen som tilfredsstillende kravene etter
plan- og bygningslovens § 86 a.

Det er ikke kommet merknader eller protester fra varslede naboer/gjenboere. Arbeidet kan
derfor igangsettes.

Lovens krav om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke for slike saker, men vi gjør
oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov
med tilhørende forskrifter, vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan osv. følges.

Meldingsdokumentene beholdes i vårt arkiv.

Med hilsen

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødveidt
Margrethe Nødveidt
saksbehandler

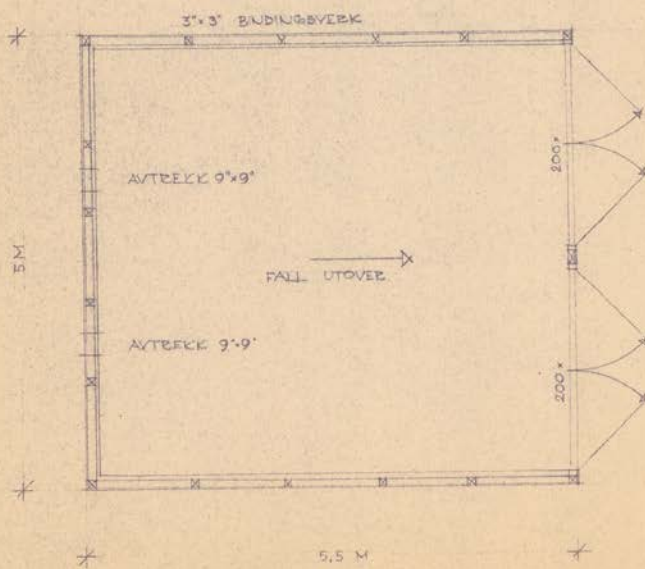
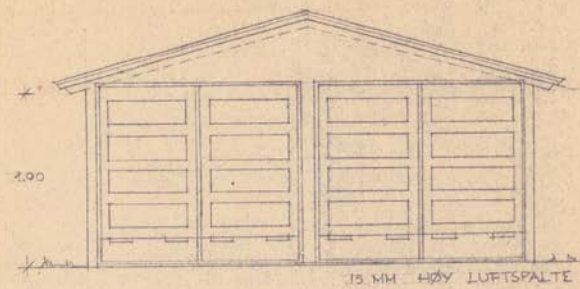
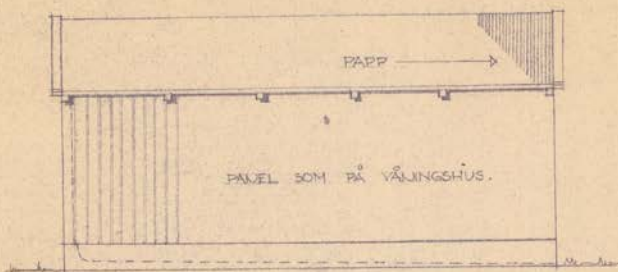
Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 02 Bankkonto:

F. B. nr. 144

DYGNINGSOFFEN
L.B. 13
FREDRIKSTAD

J. nr. 1963
F. Radm. 19 63



J. Fog.

FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN
FREDRIKSTAD 20.7.1963.
MÅLESTOKK 1:50

F. B. nr. 149
1963

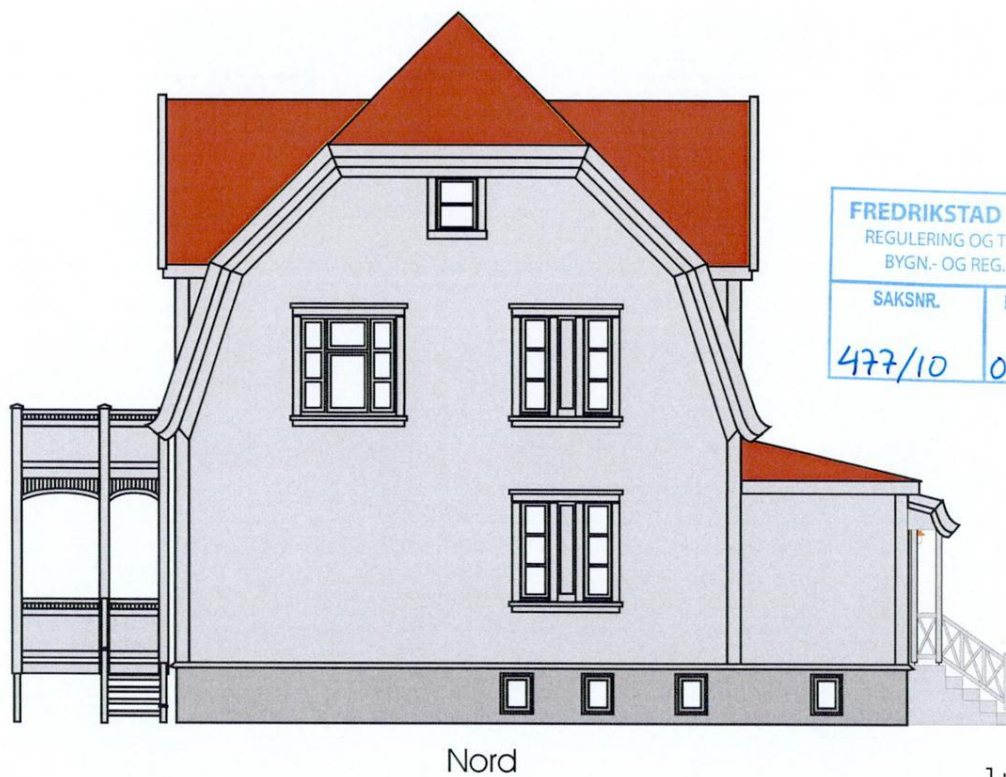
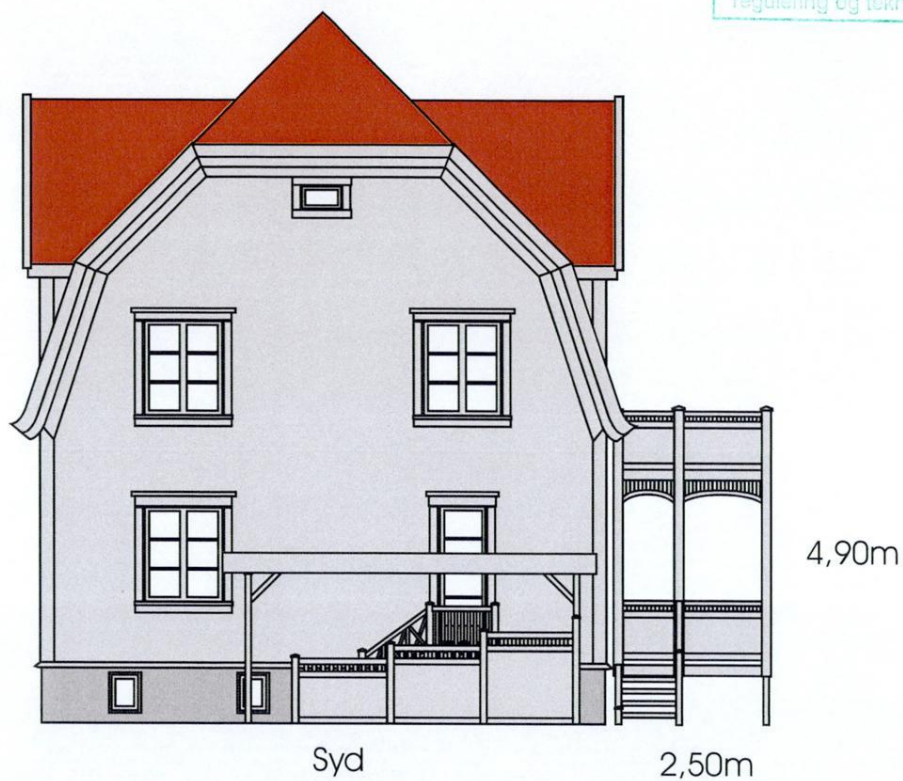
BYGNINGSJEFEN
J. nr. 006 179
19 63
FREDRIKSTAD

F. Rådm.: J. nr. 2069
19 63

Tegning nr.1 (2010 feb 18)
 Heibergs gate 31
 Syd & Nord
 m/ny veranda

E1-2

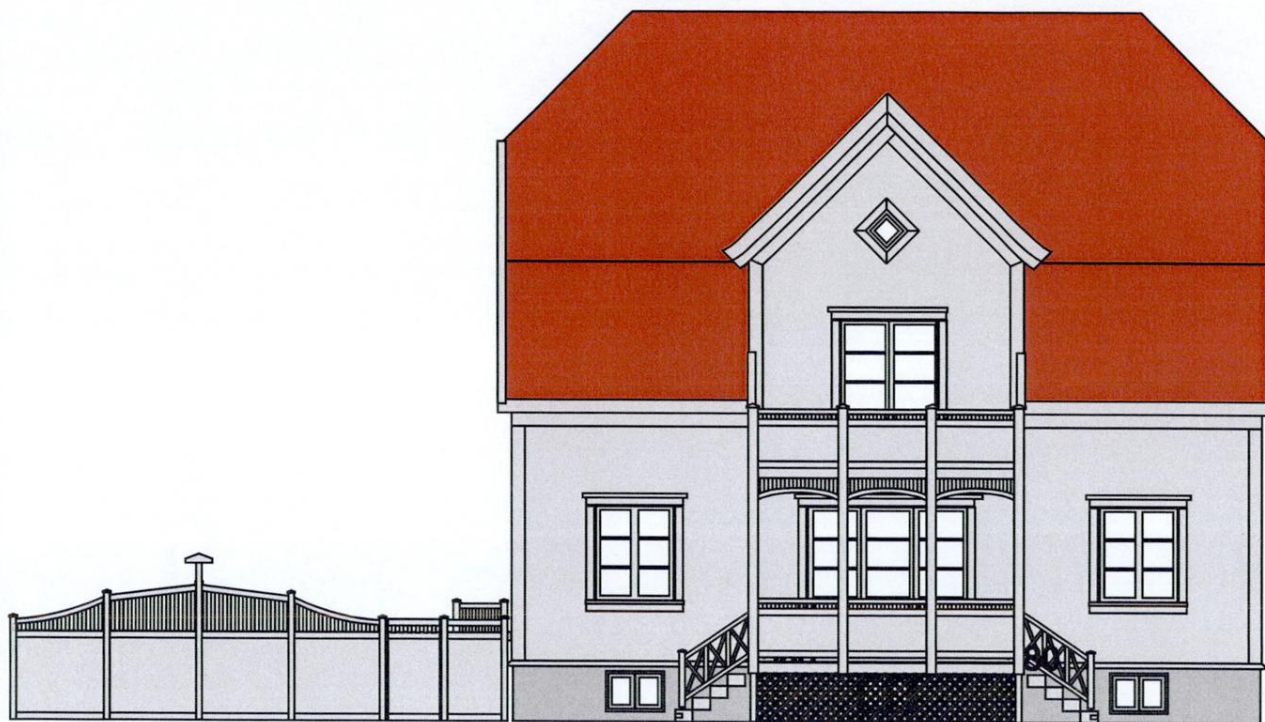
MOTTATT
 23. MAR 2010
 Seksjon for
 regulering og teknisk drift



FREDRIKSTAD KOMMUNE	
REGULERING OG TEKNISK DRIFT	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
477/10	09.04.10

Tegning nr.2 (2010 feb 18)
Heibergs gate 31
Øst (mot Heibergs gate)
m/ny veranda

MOTTATT
23. MAR 2010
Seksjon for
regulering og teknisk drift



Øst

4,20m

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
REGULERING OG TEKNISK DRIFT	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
477/10	09.09.10

1:100



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 460	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Heibergs gate 31 ▼		
Areal:	875.4 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Urban 550 - Hensyn landskap, H550 Nasjo 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		
Planforslag, navn: 1116 Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen		Varslet igangsatt: mars 16, 2022

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.02.2025

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-303/460, Heibergs gate 31, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD



Risiko

Navn

Sist oppdatert

Status

--	--	--



Vær oppmerksom på

Navn

Sist oppdatert

Status

Flomfaresoner

27.01.2025

Vær oppmerksom

Radonutsatt område

27.01.2025

Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn

Sist oppdatert

Status

Nærmeste kjente forekomst

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

11.03.2024

Ikke funnet

4.6 km

Aktsomhetsområder for snøskred

10.12.2024

Ikke funnet

1.5 km

Aktsomhetsområder for steinsprang

11.03.2024

Ikke funnet

5.6 km

Forurenset grunn

27.01.2025

Ikke funnet

0 km

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

27.01.2025

Ikke funnet

0.08 km

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

27.01.2025

Ikke funnet

0.23 km

Kvikkleire

27.01.2025

Ikke funnet

0.13 km

Skredfaresoner

27.01.2025

Ikke funnet

105.1 km

Stormflo

29.01.2025

Ikke funnet

0.04 km

Støysoner

27.01.2025

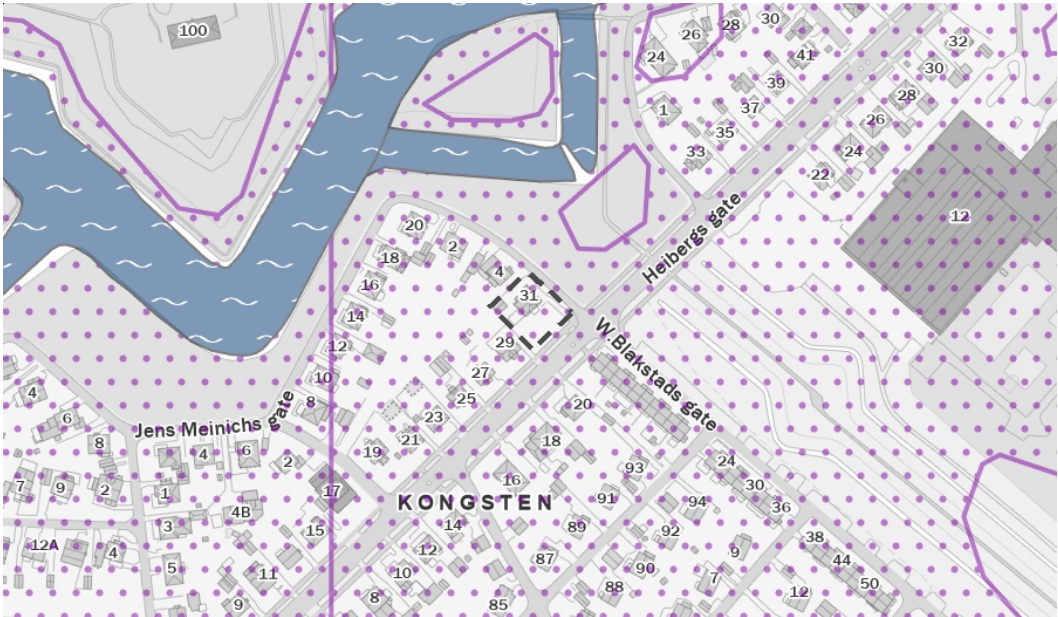
Ikke funnet

0.43 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.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	27.01.2025			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaksintervall 10-20 år		Flom - gjentaksintervall 50-200 år		Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

27.01.2025

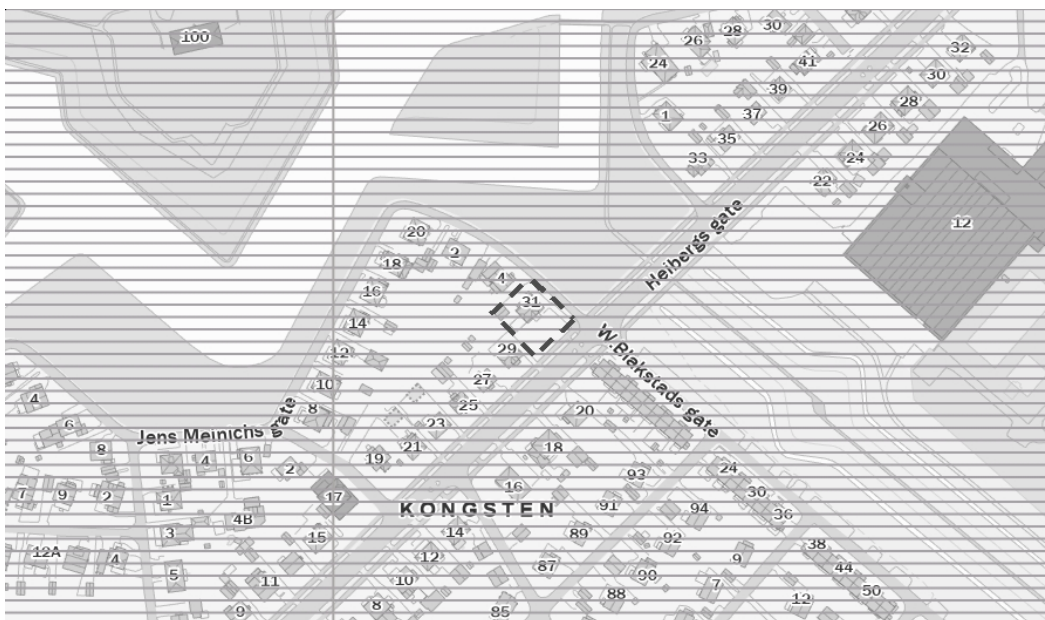
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 31, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/460/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04



Planident:
Ikraftredelsesdato:
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 reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Oversiktskart



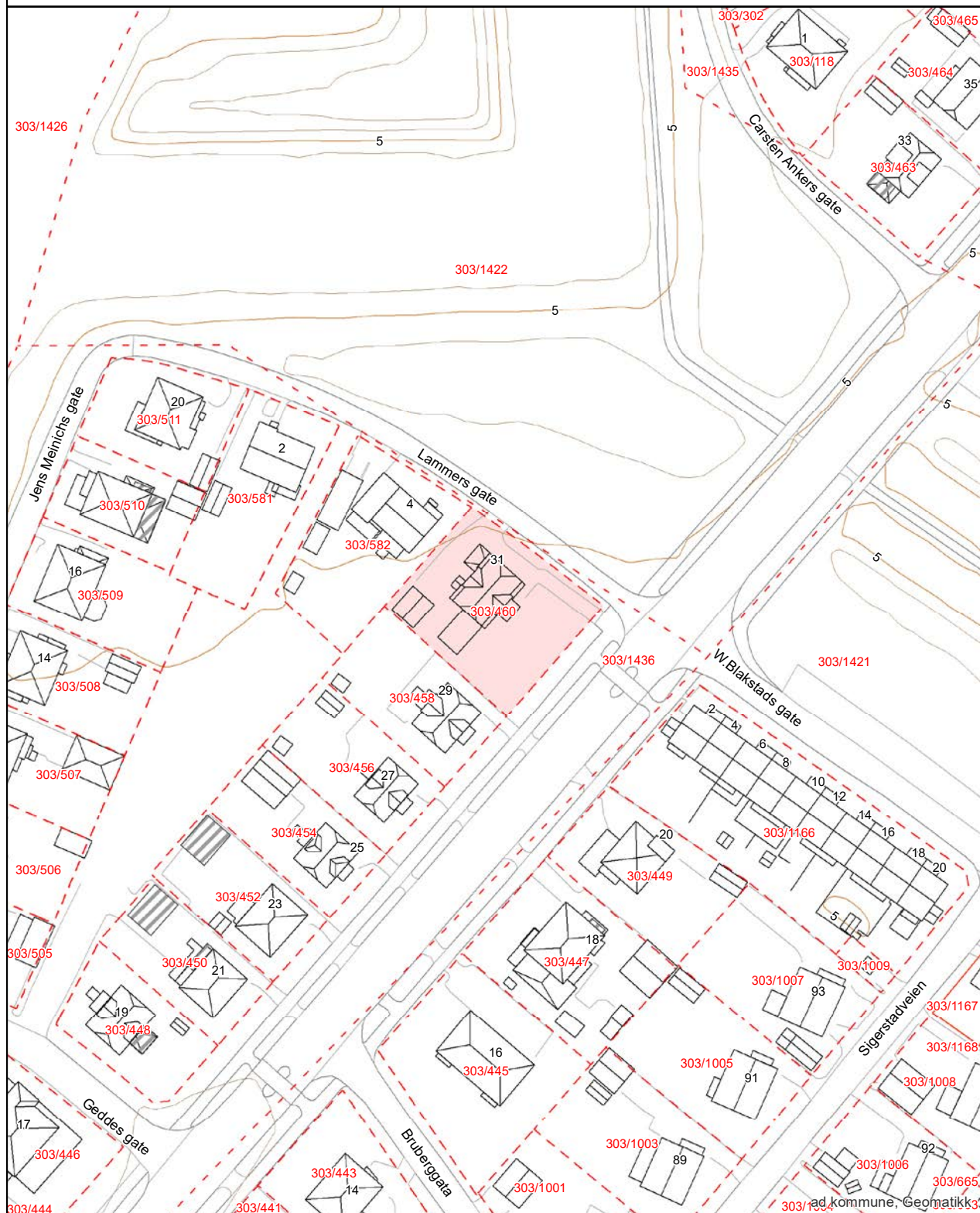
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 31, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/460/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 31, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/460/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04



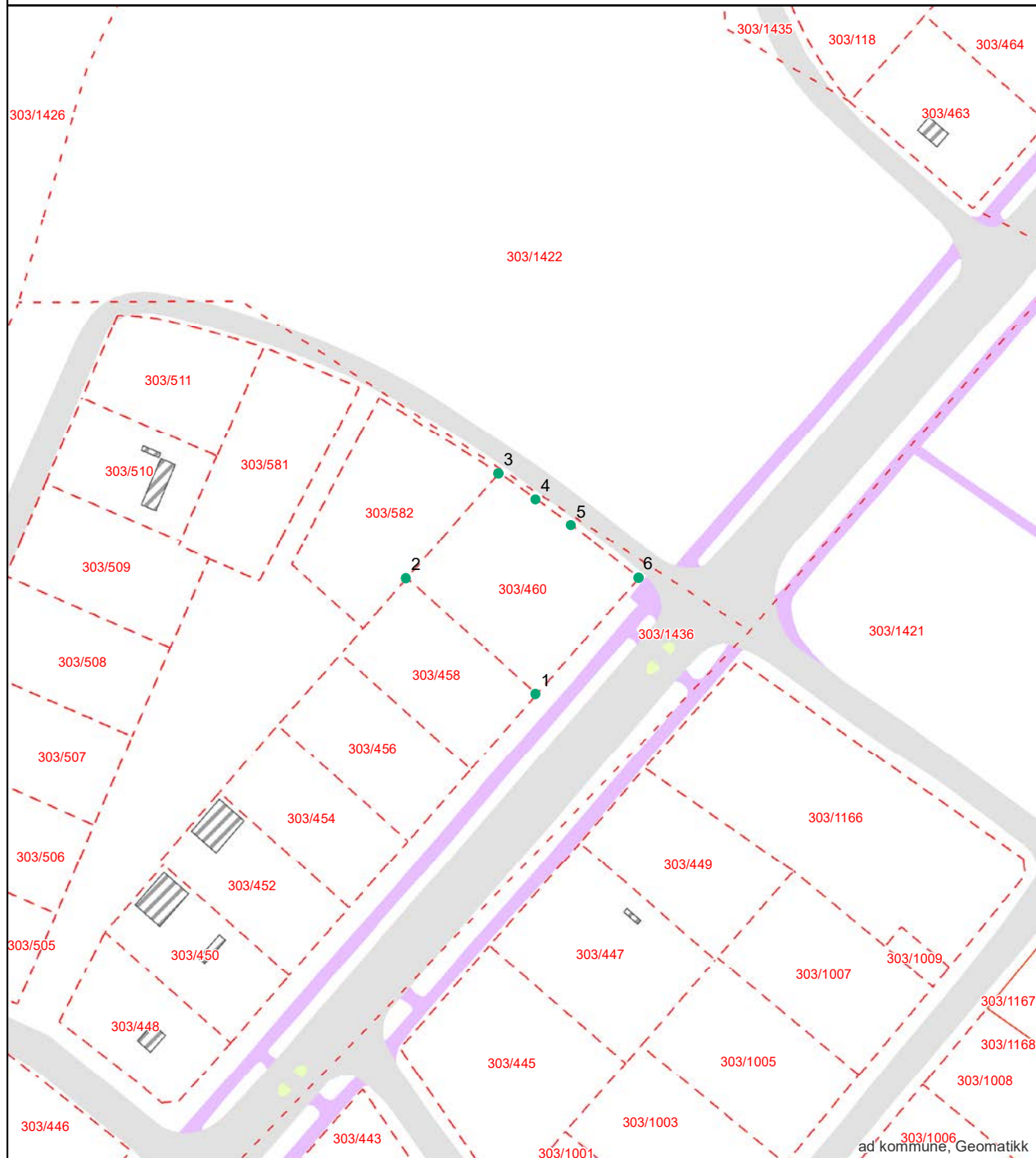
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563910.71133	611719.09447	ikke spesifisert	32.04	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
2	6563932.10501	611695.266606	ikke spesifisert	25.7	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
3	6563951.38149	611712.263876	ikke spesifisert	8.37	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
4	6563946.59078	611719.118888	ikke spesifisert	8.1	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
5	6563941.76884	611725.625492	ikke spesifisert	15.69	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
6	6563932.19083	611738.040601	ikke spesifisert	28.66	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Edvardsen Kari Marthe

Heibergs Gate 31

1630 Gamle Fredrikstad

Adresse: Heibergs Gate 31 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6276482
Eiendom: 303 / 460 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 3
Tilsyn: Ikke utført 03.09.2020
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 07.02.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Vegard Johansen
Avtale nr: 16004

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.



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	303	Bnr.:	460	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Heibergsgate 31					

Beskrivelse av dette produktet:

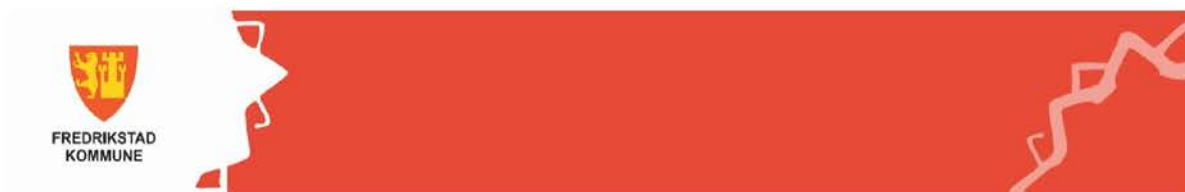
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	☒	Sist tilbud, dato: 03.09.2020		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	☒	Sist tilbud, dato: 03.09.2020		

Med vennlig hilsen

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. februar 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 303 Bruksnr.: 460 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Heibergs gate 31, 1630 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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 31, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/460/0/0

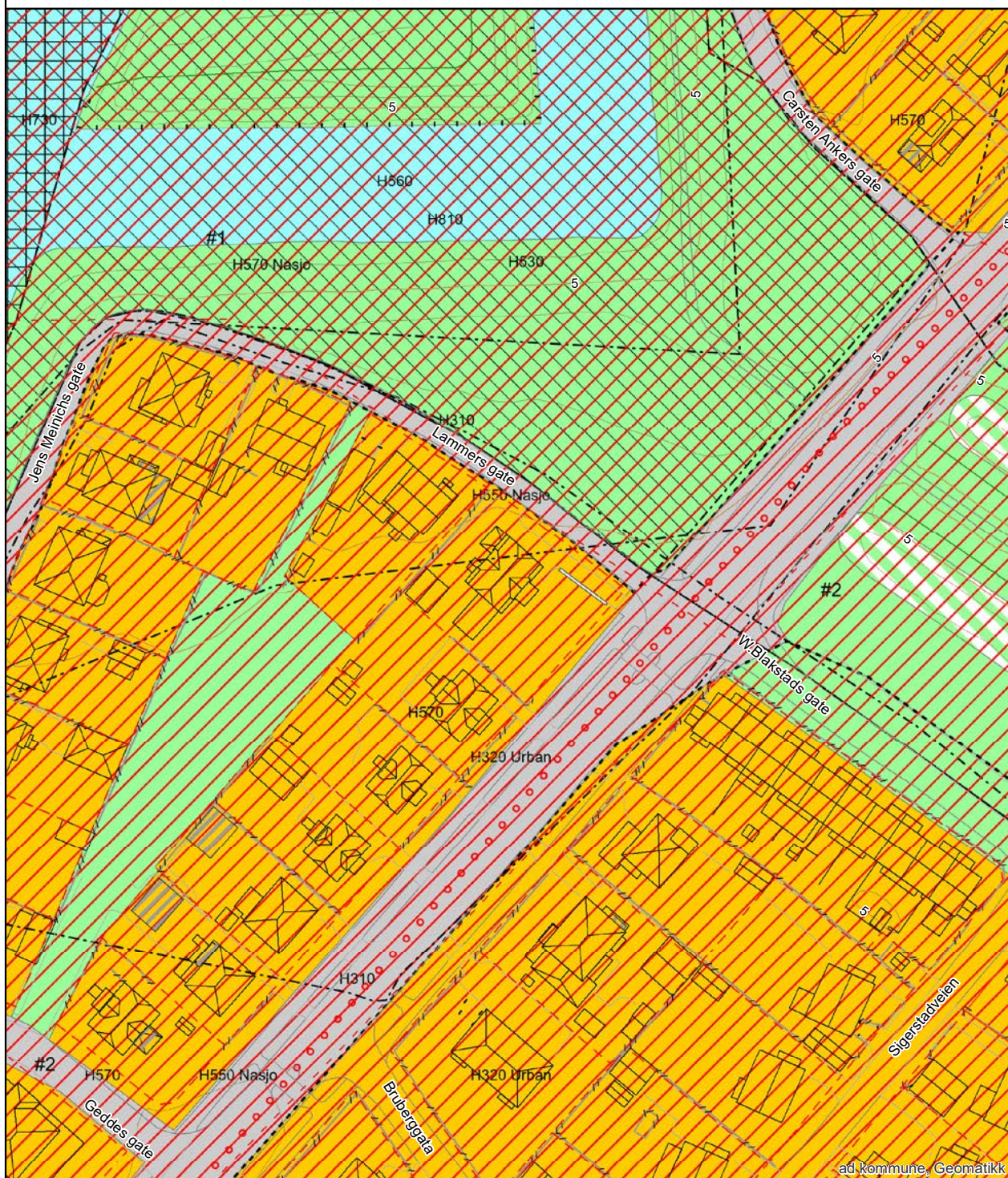
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04



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.



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart med ortofoto



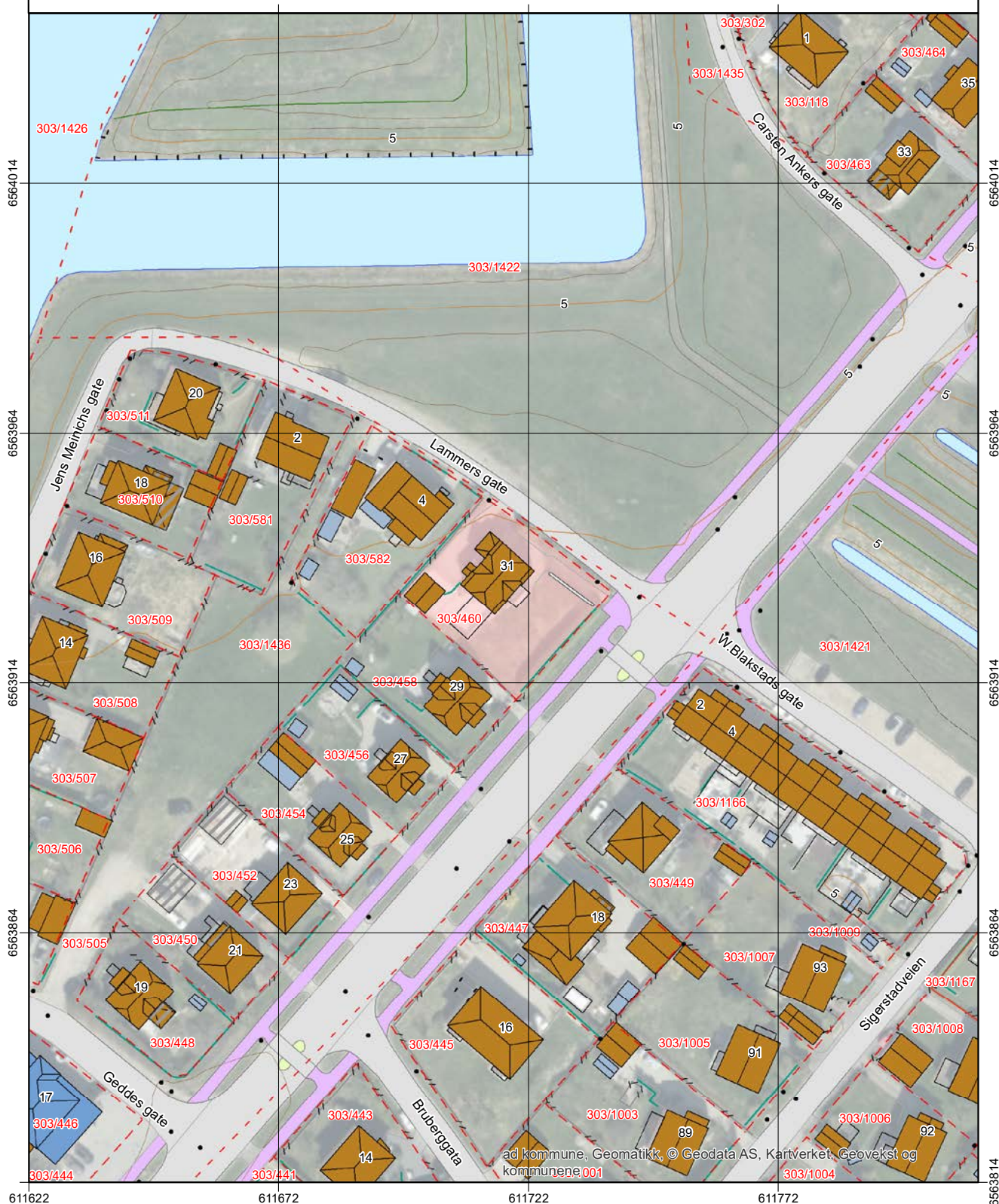
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 31, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/460/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04



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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene 001

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 31, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/460/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-04



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



ad kommune, Geomatikk



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

e) Gjennomføringssoner

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

SAMFERDSEL

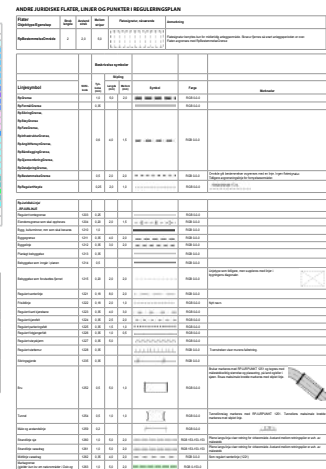
	Nåværende	Framtidig
Tunnel		
På bakken		
Bro		
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kolektortrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kolektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

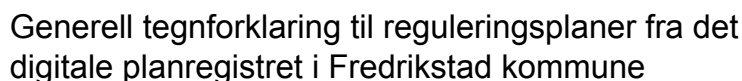
Byggegrense	
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

[illegible]HENSYNSSONER Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer: 000001 für ein einzelnes Bauteil, sonst
Diagrammplan/plan comparison	001		000-001	
Designplan or material	002		000-002	
Material	003		000-003	
Notes	004		000-004	
REVISION SYMBOL			000-005	
Location	005		000-006	for 0-1000000000 - unlimited 0.1
Dimensions and unit information	007		000-007	for 0-10000000000000000000
Registration	008		000-008	
Registration mark	009		000-009	

119



Kari Marthe Edvardsen

Heibergs Gate 31
1630 Gamle Fredrikstad

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/83377	2	ULFROP	303/460	11.05.2023

Svar på henvendelse - Heibergs Gate 31 - Eiendom 303/460

Viser til deres henvendelse mottatt 24.04.2023. vedr. spørsmål om å rivning av felleferdig garasje samt bygg av nye garasje.

Innledningsvis ønsker bygningsmyndighetene å beklage sen tilbakemelding i saken. Dette skyldes stor saksmengde her hos oss.

Rivning av gjeldene garasje

Innsendte bilder og plassering av dagens garasje viser at vi kan unnta dette ifra søknadsplikten. I henhold til pbl. § 20-5. Tiltak som er unntatt fra søknadsplikt pkt. g. *andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten.*

Vi vil presisere at dette gjelder kun riving av gjeldene garasje på Heibergs Gate 31, med GBnr. 303/460.

Oppføring av ny garasje

Det er mye man kan bygge eller sette opp på egen grunn og i eget hus uten at en behøver å søke om tillatelse til det. Garasje, bod og levegger er eksempler på dette. Selv om du ikke trenger å søke om byggetillatelse, må du overholde forbud og krav i arealplaner for området du bor i, og det som står i loven og forskriftene.

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 20-5 andre ledd. Bestemmelsen gjelder bla. unntak fra søknad for frittliggende bygning. Tiltakshaver har ansvar for nødvendige avklaringer etter første og andre ledd. Dette innebærer at følgende må avklares:

- Bygning må ikke være i strid med gjeldende arealplan – jf. pbl. § 1-6 andre ledd.
- Utnyttelsesgrad for tomten må ikke overskride ved byggingen.
- Avklaring må gjøres med andre myndigheter, for eksempel vei-, jernbane og kulturminnemyndighet.

Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69306010

Er dette oppfylt kan bygning oppføres uten å søke dersom:

- Bygningen er frittliggende.
- Bygningen plasseres på bebygd eiendom.
- Verken bruksareal eller bebygd areal er over 50 m2.
- Bygningen ikke skal brukes til beboelse.
- Mønehøyden ikke overstiger 4,0 meter.
- Gesimshøyden ikke overstiger 3,0 meter.
- Bygningen oppføres i en etasje og uten kjeller.
- Bygningen ikke plasseres nærmere enn 1,0 meter fra nabogrensen.
- Bygningen ikke plasseres nærmere enn 1,0 meter fra annen bygning på egen eiendom.
- Bygningen ikke plasseres over vann- eller avløpsledninger.

Det må sendes søknad til kommunen dersom disse vilkårene ikke er oppfylt. Finn ut om du må søke, eller om du kan tilpasse bygningen slik at du slipper å søke på denne lenken:

<https://dibk.no/verktoy-og-veivisere/bygg-uten-a-soke-garasje>

Søknadsplikten må sees atskilt fra spørsmålet om et tiltak er i overensstemmelse med regelverk, det vil si om tillatelse skal gis eller ikke. Lovens utgangspunkt er at tiltakshaver har ansvaret for lovligheten i alle tiltak og kommunens ansvar er begrenset. Tryggheten som ligger i kommunens behandling og godkjenning gjelder imidlertid ikke for tiltak som ikke er søknadspliktige.

Fra 01. juli 2015 ble plan- og bygningsloven forenklet for å bidra til en effektivisering og en forenkling av byggesøknadene til kommunen, og konsekvensene vil være frihet under ansvar. Dette innebærer at kommunen ikke vurderer om tiltaket er søknadspliktig eller ikke.

Håper dette var svar på ditt spørsmål.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Ulf Roppestad
servicekonsulent

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/460/0

Bruksnavn	HEIBERGSGATE 31	Beregnet areal	875.4
Etablert dato	11.10.1930	Historisk oppgitt areal	871.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
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
KARI MARTHE EDVARDSEN		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	16.03.2015	16.03.2015		
AF - Annen forretningstype	16.03.2015	16.03.2015		
AF - Annen forretningstype	16.03.2015	16.03.2015		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering	11.10.1930			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	875.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6276482	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
193870163	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6276482: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	275.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	275.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.01.1932	15.01.1932

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	182.0	3	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	93.0	3	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	98.0	0.0	98.0	0.0
K01	0	84.0	0.0	84.0	0.0
H02	1	93.0	0.0	93.0	0.0

Bygning 193870163: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	36.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	36.0
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	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	36.0	36.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Heibergs gate	31		1630 GAMLE FREDRIKSTAD

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/460/0/0

Eierrepresentant: Edvardsen Kari Marthe

Regningsmottaker: Edvardsen Kari Marthe

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HEIBERGSGATE 31	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	460	Oppgitt areal	871 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	875,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Heibergs gate 31	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Kongsten nord	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6276482	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		93
6276482	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		182

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
EDVARSEN KARI MARTHE	HEIBERGS GATE 31	1630 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	01.03.2026	1/1	0	kr 3 919,00
152	BRANNTILSYN 2 LØP	1,00 2 løp	kr 977,00	01.03.2026	1/1	0	kr 977,00
60	ESkatt Bolig	4 115 200,00 0/00	kr 3,20	01.03.2026	1/1	0	kr 13 168,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.03.2026	1/1	0	kr 5 667,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.03.2026	1/1	0	kr 2 486,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	94,00 M3	kr 38,09	01.03.2026	1/1	0	kr 4 118,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	94,00 M3	kr 12,55	01.03.2026	1/1	0	kr 1 357,00
							kr 31 692,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
7222073512	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	3.11.2025	2025	94	307

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00006507	23.01.2025	2afe139c-3202-402b-a e46-d316247058a2

Om dokumentet

Ident

1992/5849/86

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

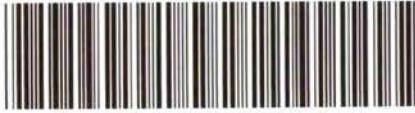
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Doknr: 5849 Tinglyst: 23.06.1992 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**SKJØTE**

Dok. avg. kr 320,-

BH

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.303 bnr.460 med reguleringsbetegnelsen Heibergs gate 31 i Fredrikstad til Henry Walther Fagerås personnr. 241014 [redacted] for kjøpesum kr. 13068,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med tomannsbolig.

Salget er ikke utlyst på det frie marked, men foregår som innløsning av festekontrakt.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

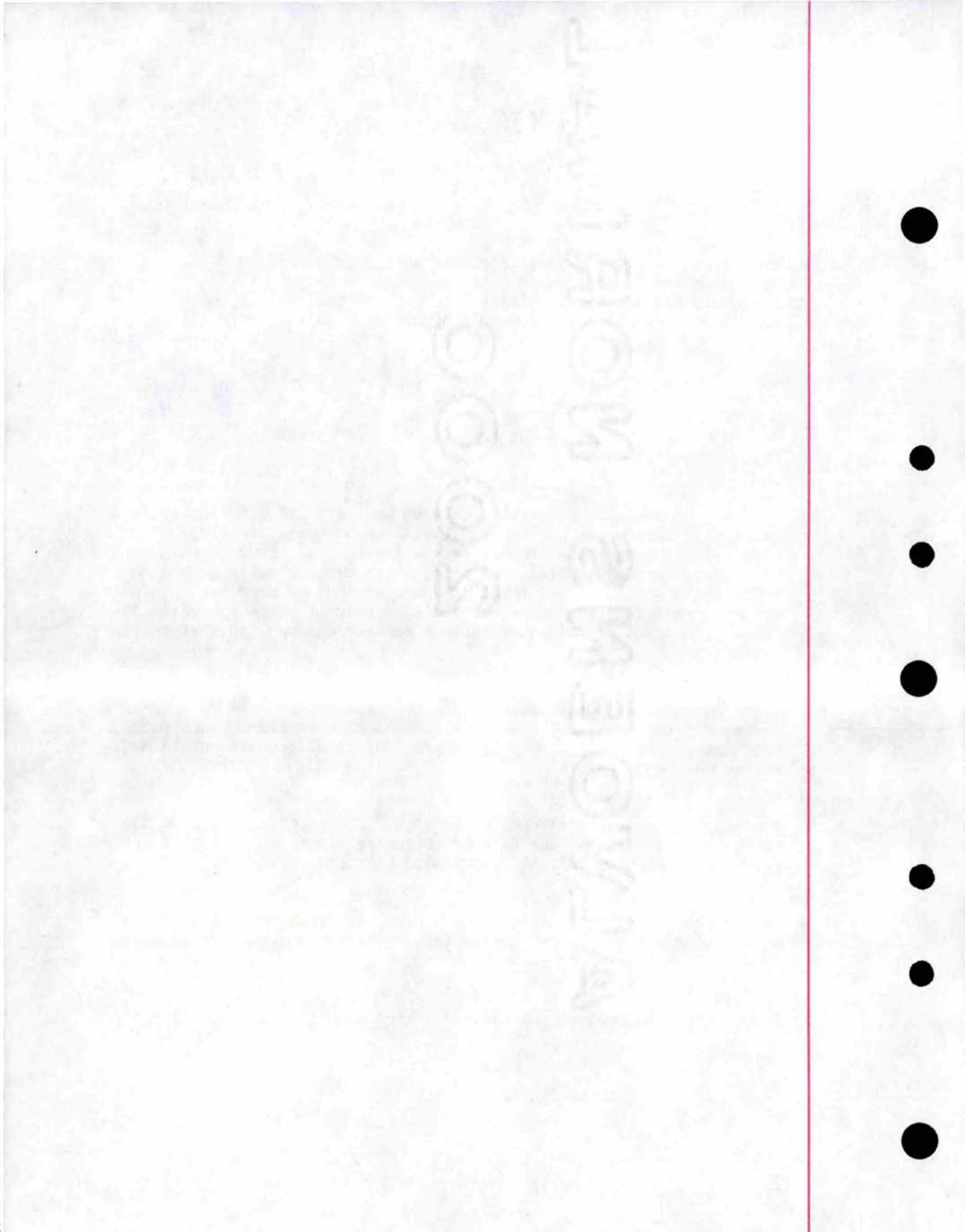
Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysning.

FREDRIKSTAD, 14.05.1992

Fredrikstad
14.5.1992

Walther Fagerås
Kjøper





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Heibergs gate 31
1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Telefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre