



aktiv.

Trarastien 1, 1605 FREDRIKSTAD

**Stilren lys selveier over to plan ved
Bratliparken - 3 soverom, 2 bad og
2 sydvendte balkonger med utsikt
- Garasje**



Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 14 482,-
Omkostn.: Kr 141 700,-
Total ink omk.: Kr 5 756 182,-
Felleskostn.: Kr 3 601,-
Selger: Synnøve Holtan

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 110/136 kvm
Tomtstr.: 667 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 759
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1109250054

Stilren lys selveier over to plan ved Bratliparken - 3 soverom, 2 bad og 2 sydvendte balkonger med

Innbydende leilighet over to plan på attraktive Trara, med flott beliggenhet rett ved Bratliparken og Fredrikstadmarka. Boligen ble totalrehabilitert i 2010 og fremstår med høy standard og gjennomtenkt planløsning. Leiligheten byr på tre soverom, to bad, to stuer og et stilrent kjøkken fra Marbodal med integrerte hvitevarer. Heltre furugulv, delikate baderom og moderne detaljer gir en lys og harmonisk atmosfære. To sydvendte balkonger gir gode solforhold og fine uteplasser med utsikt. Her bor du skjermet og fredelig, men med gangavstand til sentrum, servicetilbud og kollektivtransport.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	67
Egenerklæring	81
Energiattest	86
Nabolagsprofil	90
Andre vedlegg	93
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 136 m²

TBA: 10 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Bod i fellesareal kjeller

2. etasje

BRA-i: 63 m² Soverom, bad, stue og kjøkken.

3. etasje

BRA-i: 47 m² To soverom, bad og stue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m²

3. etasje

4 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

667 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Tomten er relativt flat, det er asfalterte parkeringsarealer, og belegningsstein fra hovedinngang og mot port i Trarastien, mindre gressarealer og diverse beplantning med frukt- og bærtrær, samt en felles utebod med plass for hageredskaper o.l. Sameiet har robotgressklipper i hagen.

Beliggenhet

Trarastien 1 ligger i et skjermet og tilbaketrukket villastrøk på populære Trara. Rett over gaten finner du Bratliparken - en vakker grønn lunge som leder deg direkte inn i Fredrikstadmarka med lysløyper og et omfattende turstisystem. Her har du gode muligheter for både rolige spaserturer og mer aktive turer, enten til fots eller på sykkel. Samtidig bor du sentralt med gangavstand til sentrumsgatene, dagligvare, buss og jernbanestasjon, samt kort vei til skoler og servicetilbud. Et område som kombinerer fredelige omgivelser med nærhet til byens pulserende liv.

Bygningssakkyndig

Din Boligbistand

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Grunnforhold er ikke kjent. Bygningen står oppført med støpt plate på mark, grunnmur i granitt/mur som utvendig er pusset. Mengde isolasjon mot grunn og radonsperre er ukjent. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur. Type etasjeskillere er ikke kjent. Yttervegger er utvendig kledd med malt panel. Saltak konstruksjon som utvendig er tekket med falsede stålplater. (Malte metall vannrenner og nedløp og annet beslag samt snøfanger.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tidligere eier informerte om for liten/manglende oppkant med membran på terskel. Dette ble utbedret av faglært i mars 2018 i regi av tidligere eier. Det er/har ikke vært feil tilknyttet våtrommene i den tiden jeg har bodd her.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedring i regi av tidligere eier: Etablert oppkant med membran på terskel.

Arbeid utført av: Bygg og Våtromsgruppen AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Oppkant med membran på terskel ble etablert.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I utbygg under felles kjellertrapp i Sameiet, har mur i hjørnet mot hagen vært fuktig. Dette er utbedret i regi av Sameiet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Over felles inngangsparti i Sameiet har det vært fukt, som er utbedret av faglært i regi av Sameiet. Ved ekstremvær har det vært fukt i tilknytning til pipeløp/ildsted, dette er utbedret av faglært. Ved skyvedør mot balkong har det vært litt fuktutslag, dette er utbedret i regi av Sameiet. Ved kraftig regn kan det komme litt fukt under garasjeport.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ildsted var montert for nært brennbart materiale. Utbedret med komplett demontering og remontering av pipe og ny ovn i 2025 av Varmefag (faglært)

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av elbillader i 2023. Byttet termostatt for varmekabler på bad i 2018.

Arbeid utført av: Lyn Elektro og Slevik Elektriske

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll av anlegg i 2025 av det lokale Eltilsyn ved Norgesnett As.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Installert Zaptec Go lader i garasje høst 2023.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nabo i Sameiet har bygget gulv (tak for nabo) med avløp under veranda.

Faglært har i regi av Sameiet utbedret takhimling i soverom i takutspring.

Arbeid utført av: Petter Grønmark og Kvalsvikbygg

Tilleggskommentar

Alle gulv i oppholdsrom er slipt og lakkert i 2020, og vegger i alle rom, samt tak i de fleste rom er malt etter overtakelsen av leiligheten i 2018-2023. Balkongene er regelmessig beiset, siste gang i 2024. Badekar ble satt inn av tidligere eier i 2017. Ny ovn er montert i 2025. Ny radiomodul og håndsender er montert i garasjeport i 2023.

Innhold

Arkitekttegnet bygning i trekonstruksjon men fire selveierleiligheter oppført med nye løsninger og nybygde vegger, gulv/himlinger og tak i 2010 på en grunnmur og rundt en stamme av reisverk fra 1947. i forbindelse med arbeidet avsluttet i 2010 ble det iflg entrepenør installert nytt røropplegg for vann og avløp samt nytt elektrisk anlegg. Grunnmur i granitt/mur antatt fundamentert på stabile komprimerte masser.

Standard

Leiligheten ble etablert i 2010 etter totalrehabilitering av tidligere Trara Handel, og fremstår moderne og tiltalende med høy standard. Interiøret er lyst og stilrent med heltre furugulv i oppholdsrom, delikate baderom med keramiske fliser og kjøkken fra Marbodal med høyglansfronter og heltre benkeplate. Boligen har to stuer, tre soverom og to bad, noe som gir rom for både hverdagsliv og gjester. En moderne og høyeffektiv peisovn sprer varme og glede og holder strømregningen nede. To sydvendte balkonger gir gode solforhold og uteplasser med utsyn, den største balkongen har markise. Leiligheten disponerer låsbar bod i kjeller og egen garasje.

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. Ingen forhold har fått TG3.

Forhold som har fått TG2:

- Plan 1 Overflate gulv.
- Plan 1 Membran, tettesjiktet og sluk.
- Plan 2 Membran, tettesjiktet og sluk.
- Varmtvannsbereder

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.

- Selger vil ta med seg lampe over spisestue og taklampe i stue i 2. etasje.

Hvitevarer

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

Parkering

Fast garasje som er tinglyst tilleggsdel til leiligheten. Parkering i garasje, samt en plass foran garasjen for uteparkering. Sameiet disponerer også gjesteparkeringsplasser på egen tomt.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

31405855 (hus og hussoppforsikring), 31466563 (garasje)

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 eller sameiet i fellesskap.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, via varmekabler og via vedovn i stuen.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 600 000

Kommunale avgifter

Kr 12 182

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 342

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6 342,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 206 712

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 826 849

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Vedlikeholdsutgifter knyttet til garasje skal dekkes av brukerne av garasje og er ikke sameiets ansvar.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

113/396

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold, driftsutgifter og avtalte oppgraderinger av sameiet og felles strøm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 601

Andel Fellesgjeld

Kr 14 482

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.08.2025

Andel fellesformue

Kr 23 962

Andel fellesformue dato

08.08.2025

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Trarastien 1

Organisasjonsnummer

996305953

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets totale lån er kr. 50 753,-

Lånegiver: DNB

Nedbetalt: 01.12.2027

Rente: 9,35%

Avdrag kr. 1 837,-

Regnskap/budsjett

Det er planlagt utbedring av sørvegg i 2026, det spares opp til dette i sameiet gjennom felleskostnadene.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 759, seksjonsnummer 4 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

25.11.2010 - Dokumentnr: 928298 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 113/396

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar ikke med dagens bruk. Tegninger i seksjoneringen samsvarer med dagens bruk av leiligheten. Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.10.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.10.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Formål/Hensynssone:

320 - Flomfare, H320 Urban

1001 - Bebyggelse og anlegg

Reguleringsplan 43 Solheimsvn. - Traraberget

Formål/Hensynssone:

310 - Kjørevei

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn

90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 600 000 (Prisantydning)

14 482 (Andel av fellesgjeld)

5 614 482 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

140 350 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

141 700 (Omkostninger totalt)

152 600 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

155 400 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 756 182 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 767 082 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 769 882 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 141 700

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Digital annonsering
- 6 950 Fotograf
- 4 287 Kommunale opplysninger
- 21 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 1 875 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 105 812

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

Ansvarlig megler

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ansvarlig megler bistås av

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

01.09.2025



















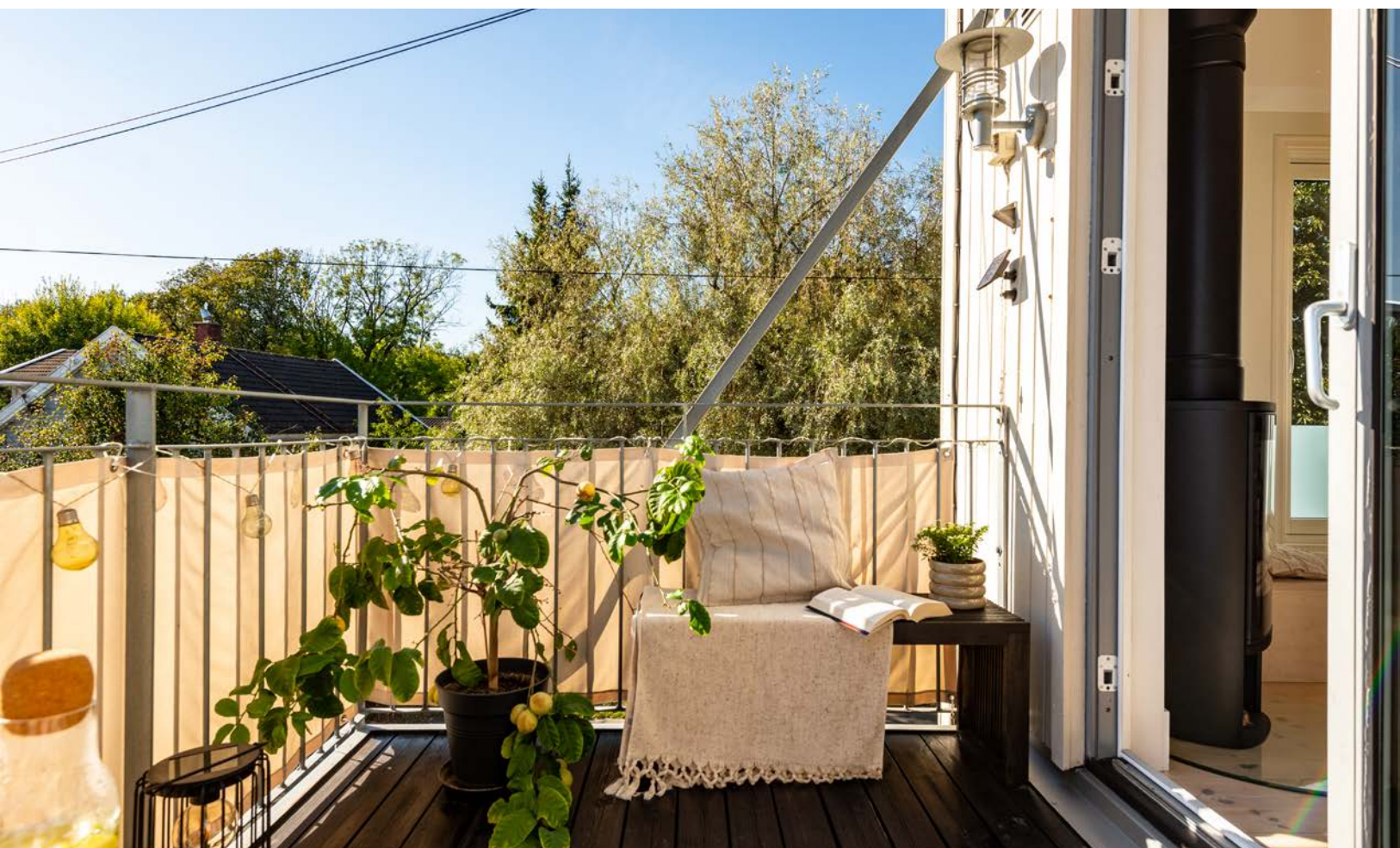
























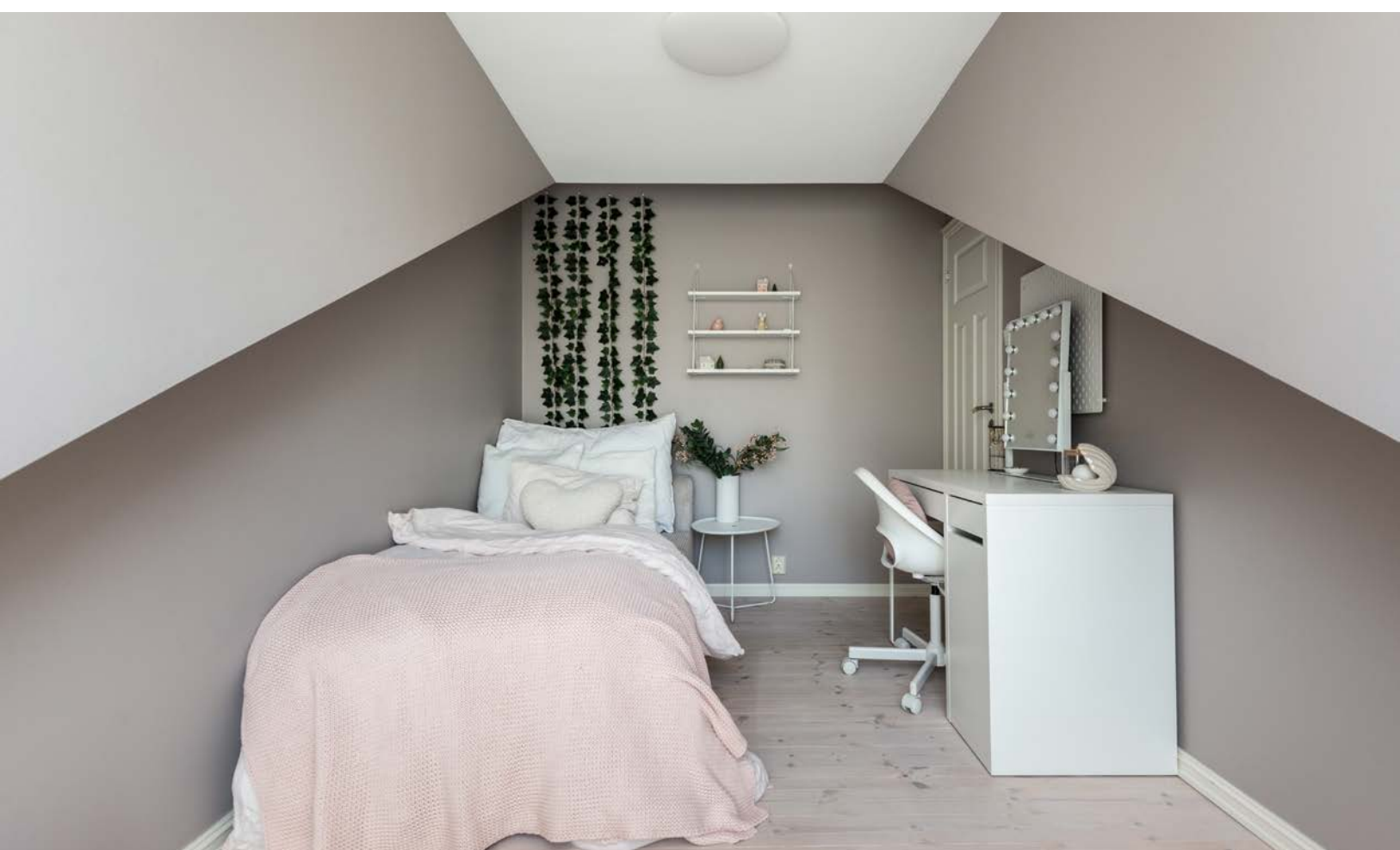








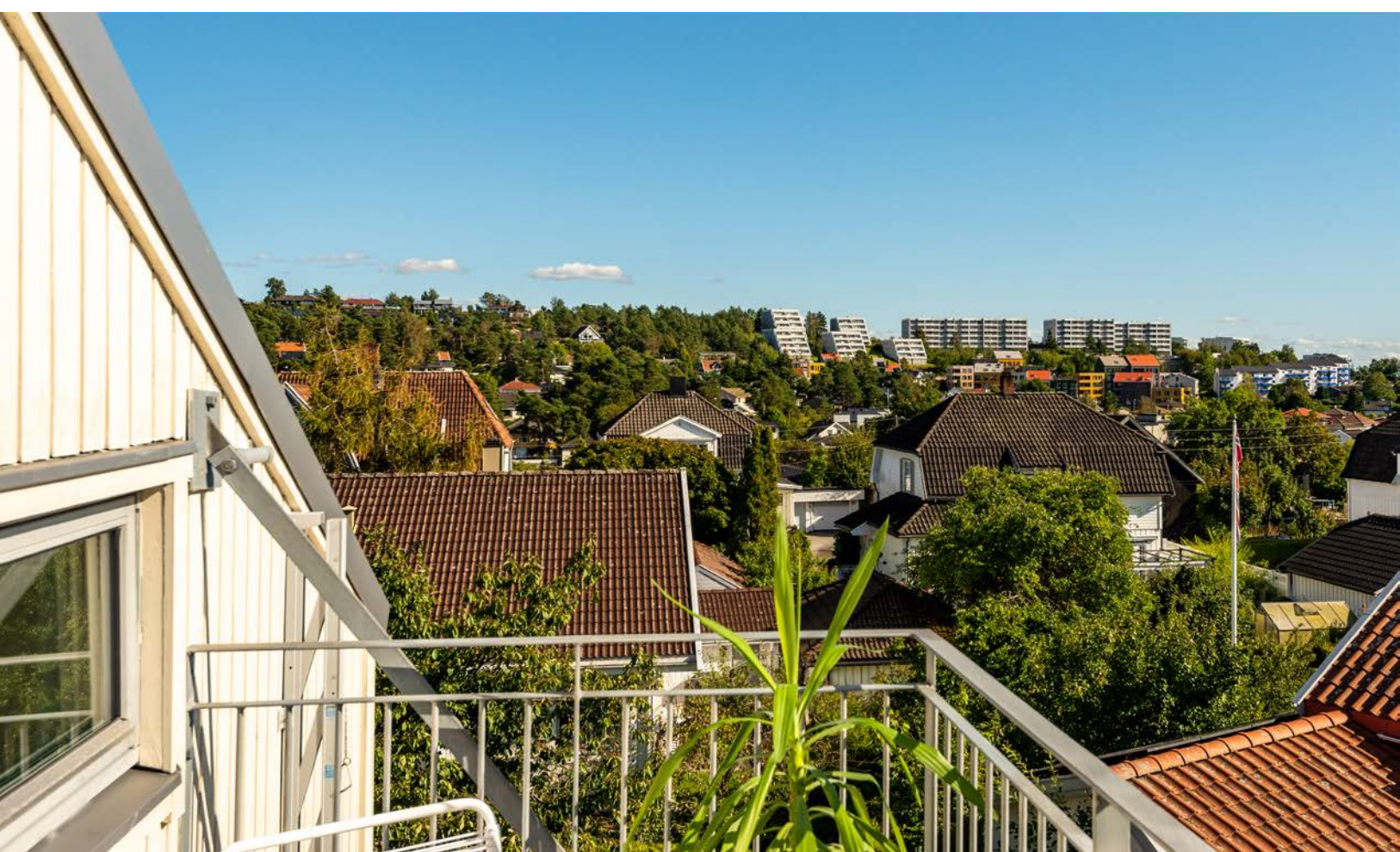


























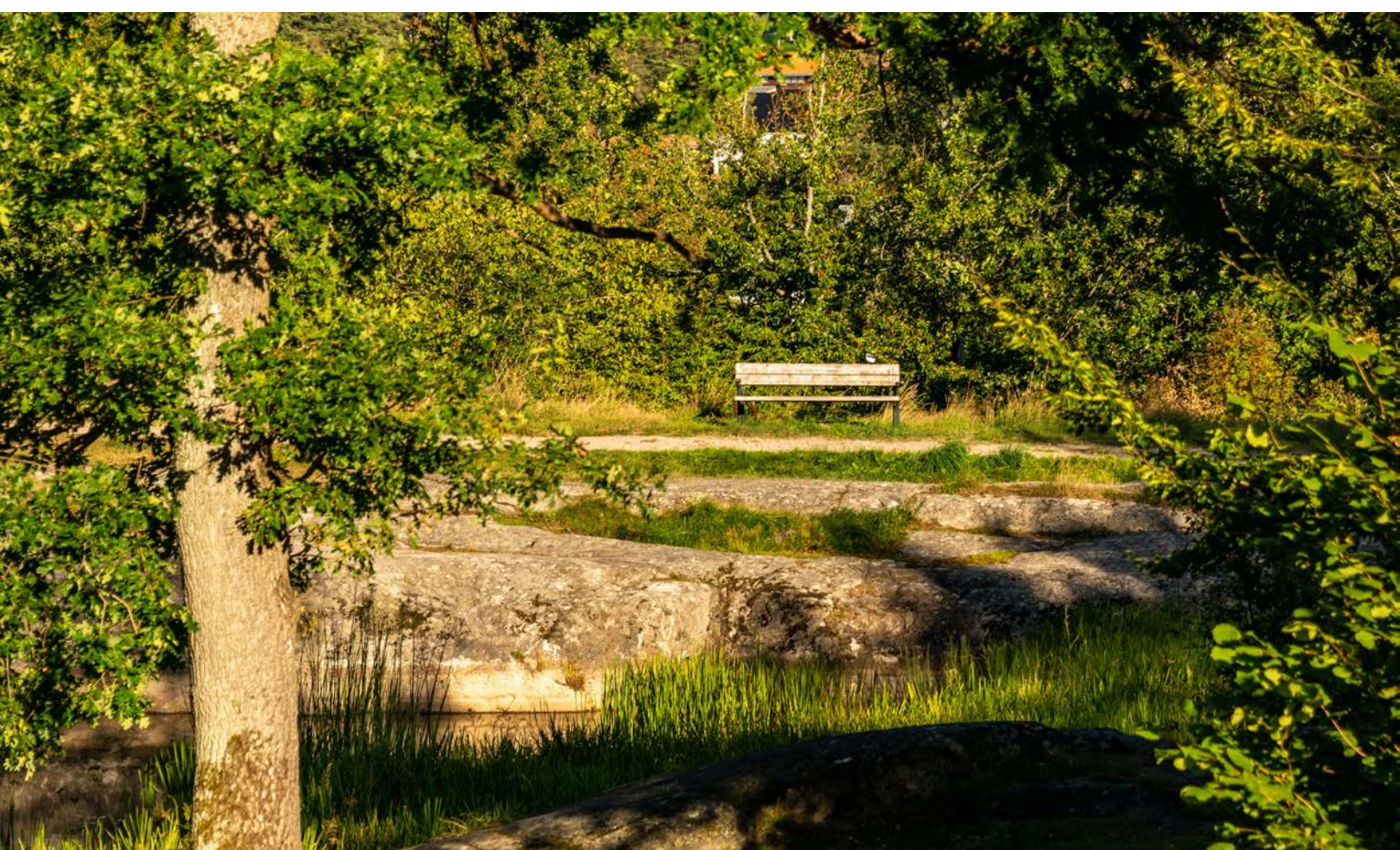
















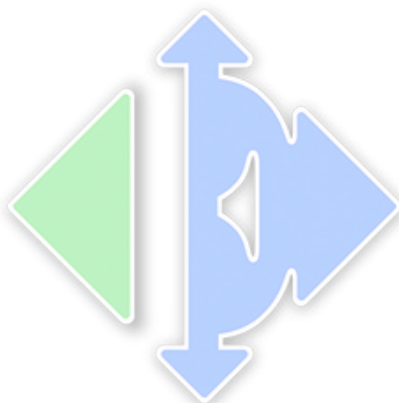




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Leilighet
Trarastien1



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Stian Gjerløw
Dato: 29/08/2025

Navestadveien 18
Borgenhaugen 1738
91716973
sg@bokon.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 759
Hjemmelshaver:	Synnøve Holtan
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	4
Byggeår:	1947
Tomt:	667 m ²
Kommune:	Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Synnøve Holtan
Befaringsdato:	18.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er relativt flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold er ikke kjent. Bygningen står oppført med støpt plate på mark, grunnmur av betong/mur som utvendig er pusset. Mengde isolasjon mot grunn og radonsperre er ukjent. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur. Type etasjeskillere er ikke kjent.

Yttervegger er utvendig kledd med malt panel. Saltak konstruksjon som utvendig er tekket med blekk/stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten ligger i et bygg oppført i 1947, som ble oppgradert i 2010. Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert enkelte avvik som tilsier at kjøper bør påregne vedlikehold og oppgraderinger både på kort og lengre sikt.

Se rapportens øvrige punkter for en mer detaljert vurdering av de registrerte forholdene.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektrisk: Varmekabler, panelovn
- Ildsted

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, men gått igjennom muntlig på befaringen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**2.ETG**

Vegger: Gips, fliser

Tak: Gips

Gulv: Fliser, tregulv

3.ETG

Vegger: Gips, fliser

Tak: Gips

Gulv: Fliser, tregulv

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

Bygget er opprinnelig oppført 1947 hvor det i 2010 gjennomgikk en større oppgradering og ombygginger både utvendig og innvendig.

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Plan 2	63			6	63	
Plan 3	47			4	47	
SUM BYGNING	110					
SUM BRA	110					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Bod i fellesareal kjeller		7				7
Garasje		19				19
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, Soverom 1, soverom 2, soverom 3 bad 1, bad 2, stue 1, stue 2, kjøkken

BRA-e:

Bod, Garasje

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

Normal takhøyde plan 2 og skråhimling i plan 3

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra propcloud

Merknad

Areal Bod i fellesareal og garasje er valgt å ikke summere i tabellen men oppgitt som to separate areal.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:**GULV:**

- Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv
- Det er stedvis dype sår, hakk og merker i gulver av tre.
- Det er registrert en del knirk i trapp
- Trappetrinn har stedvis slitasje

VEGG/HIMLING:

- Enkelte sår, hakk, merker og skruehull forekommer og må forventes ved kjøpe av brukt bolig

ANNET:

Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Synnøve Holtan

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Stian Gjerløw

Takstmann, senior byggingeniør og tømrersvenn

29/08/2025



Stian Gjerløw

1. Våtrom**1.1 Plan 1****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2010

Fliser på vegger og gips i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdør og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Over badekar er det registrert flere skruehull i fuger. Noen er synlig fuget igjen med silikon eller lignende mens to andre er det blitt satt på mindre plastpropper med antydning til limrester rundt. Ukjent om tetting av hull er tilstrekkelig. Anbefales ytterligere undersøkelser.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj og under badekar..

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:

-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall til sluk. Lokalt rundt sluk i dusjnise er det registrert noe fall. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Det registreres at fliser ved terskel dør har en annen fargenyanse enn fliser ellers på gulv. Det opplyses at dette skyldes utbedring av oppkant membran mot terskel.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon i gang bak panelovn for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Plast sluk med vannlås, antydning til mansjett under klemring.

Selger opplyser om at forrige eier har engasjert et firma for utbedring av oppkant membran mot terskel. Selger har fremlagt dokumentasjon på denne utbedringen i form av bilder fra utførende og en samsvarserklæring.

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført.

1.2 Plan 2

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2010

Fliser på vegger og gips i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, veggghengt toalett, dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:

-Det måles tilnærmet flatt gulv med manglende fall til sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon soverom i garderobeskap for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Plast sluk med vannlås.

Merknader:

-Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon. Det er derfor vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2010

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2010 og type er marbodal.

Gips på vegger og i taket og på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Det registreres stedvis knirk på gulv. Dette kommer som oftest av ujevnt og mangelfullt festet undergulv
- Enkelte fronter på kjøkken har behov for justeringer
- Enkelte riper og bruksmerker er registrert på benkeplate.
- Noe treg avrenning, anbefaler rørens for optimal avrenning.
- Ikke komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører**

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2009/2010. Isolert ytterdør ingen dato.

Takvinduer er av 2-lagsglass.

Merknader:

- Det registreres at fallsikring utenfor det ene vinduet i stue er lavt grunnet en etablert benk på innsiden slik at høyden over gulv/benk ikke tilfredstilles.
- Det registreres at balkongdør plan 2 er noe treg/hard å lukke. Anbefales smurt og justert.
- Det registreres at balkongdør plan 3 har sår, hakk i karm samt mindre skader på pakning der håndtak og lås er plassert på dør.
- Det registreres enkelte sår, hakk og merker i enkelte karmen.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Boligen har to utkragede balkonger mot syd-vest, en i plan 2 og en i plan 3. Disse balkongene er oppført med opphengt stålramme anlagt mot yttervegg hvor det er lagt bjelkelag i trebjelker i mellom stålkonstruksjonen. Terrassebord på overside med rekkverk i stående format i stål.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes.

Merknader:

- Det registreres noe avflassing av maling samt tørkesprekker på begge balkongene.
- Det registreres noe bevegelse i det ene hjørnet i bjelkelag/terrassebord i det ene hjørnet på balkong i plan 3. Det anbefales på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser.
- Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, som kan gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad plan 1, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
 -Stoppekransen med vannmåler plassert i kjeller.
 -Rørskap med drenering mot rom med sluk

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

-Hovedstoppekransen i fordelerskap på bad stopper kun kaldt vannet. For å stenge alt vann i leiligheten er hovedkransen plassert i kjeller.
 -Merkning av kran i fordelerskap er no misvisende da den skriver Hovedstoppekransen - Selger har i etterkant av befaringen satt på ytterligere merking hvor det da angir hovedstoppekransen kaldt vann.
 -Avløpsluftering er ikke kjent. God avløpsluftering er viktig for å unngå vakuum i rørsystemet og at farlige gasser slippes ut mot det fri.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på bod i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Merknader:

-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i
 Det var sist inspisert i
 Det var rengjort i
 Anlegget ble sist fornyet i
 Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 07.01.2025

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2010

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i gang. Anlegget er skjult, det er totalt 13 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for montering av elbillader og skifte av termostat.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det lokale Eltilsyn ved Norgesnett AS viser til utført kontroll av ditt anlegg med anleggs-ID 416550010210 på adresse Trarastien 1 utført den 07.01.2025.

-Det lokale Eltilsyn avdekket under kontrollen ingen feil eller mangler.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er fremlagt byggetegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 04.02.2010

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 20.10.2010

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkestyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkestyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkestyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Siste feiing og tilsyn på ildsteder utført 21.06.2021. Det er ikke registrert anmerkninger på bruksenheten

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Plan 1 Overflate gulv

- Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall til sluk. Lokalt rundt sluk i dusjnise er det registrert noe fall. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Det registreres at fliser ved terskel dør har en annen fargenyanse enn fliser ellers på gulv. Dette skyldes utbedring av oppkant membran mot terskel.

1.1.3 Plan 1 Membran, tettesjikt og sluk

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

1.2.3 Plan 2 Membran, tettesjikt og sluk

- Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon. Det er derfor vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

6.2 Varmtvannsbereder

- Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250054	

Selger 1 navn
Synnøve Holtan

Gateadresse	
Trarastien 1	

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1605

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalnr.

31405855 og 31466563 (garasje)

Document reference: 1109250054

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier informerte om for liten/manglende oppkant med membran på terskel. Dette ble utbedret av faglært i mars 2018 i regi av tidligere eier. Det er/har ikke vært feil tilknyttet våtrommene i den tiden jeg har bodd her.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring i regi av tidligere eier: Etablert oppkant med membran på terskel.

Arbeid utført av

Bygg og Våtromsgruppen AS

Filer

[Sluttrapport for Tarastien 1 Fredrikstad Bad 2018.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppkant med membran på terskel ble etablert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I utbygg under felles kjellertrapp i Sameiet, har mur i hjørnet mot hagen vært fuktig. Dette er utbedret i regi av Sameiet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Over felles inngangsparti i Sameiet har det vært fukt, som er utbedret av faglært i regi av Sameiet. Ved ekstremvær har det vært fukt i tilknytning til pipeløp/ildsted, dette er utbedret av faglært. Ved skyvedør mot balkong har det vært litt fuktutslag, dette er utbedret i regi av Sameiet. Ved kraftig regn kan det komme litt fukt under garasjeport.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ildsted var montert for nært brennbart materiale. Utbedret med komplett demontering og remontering av pipe og ny ovn i 2025 av Varmefag (faglært).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av elbillader i 2023. Byttet termostat for varmekabler på bad i 2018.

Arbeid utført av

Lyn Elektro og Slevik Elektriske

Filer

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av anlegg i 2025 av det lokale Eltilsyn ved Norgesnett As.

Filer

[Elsikkerhet Norge kontroll 2025.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert Zaptec Go lader i garasje høst 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nabo i Sameiet har bygget gulv (tak for nabo) med avløp under veranda. Faglært har i regi av Sameiet utbedret takhimling i soverom i takutspring.

Arbeid utført av

Petter Grønmark og Kvalsvikbygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250054

Tilleggs kommentar

Alle gulv i oppholdsrom er slipt og lakkert i 2020, og vegger i alle rom, samt tak i de fleste rom er malt etter overtakelsen av leiligheten i 2018-2023. Balkongene er regelmessig beiset, siste gang i 2024. Badekar ble satt inn av tidligere eier i 2017. Ny ovn er montert i 2025. Ny radiomodul og håndsender er montert i garasjeport i 2023.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



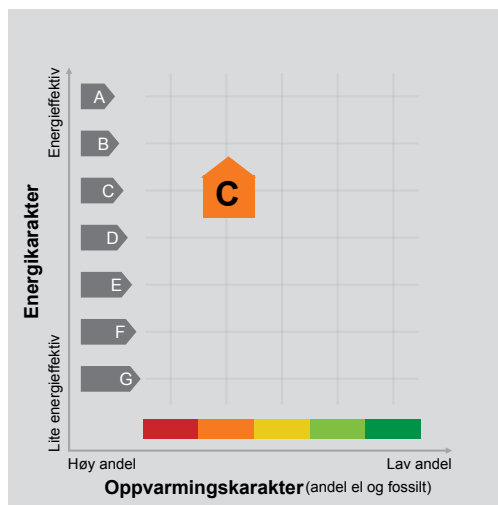
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1109250054

ENERGIATTEST



Adresse	Trarastien 1
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	759
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193896057
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-162080
Dato	29.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

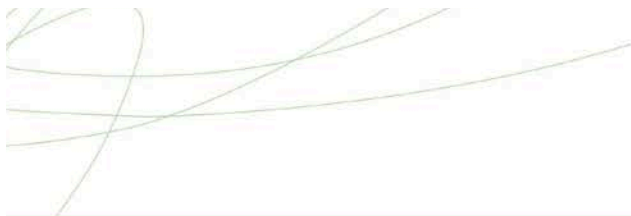
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 11 876 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 876 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Vask med fulle maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2010
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 110
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Nabolagsprofil

Trarastien 1 - Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Traraveien 28 Linje 110, 120	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	19 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	20 min 1.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	5 min 2.8 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	4 min 0.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	15 min

Ladepunkt for el-bil

Glemmen videregående skole - Øst... 5 min
Glemmengata 55 PPT - Østfold fylke... 9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

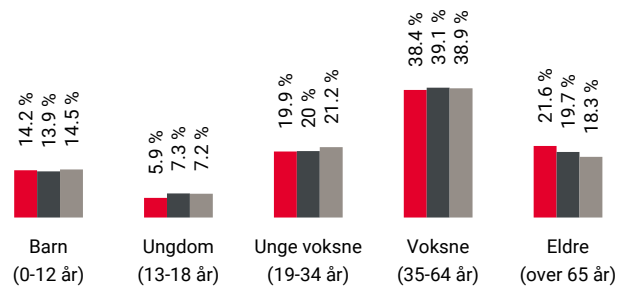
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trara/Åsebråten	1 626	763
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 1 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	12 min 1 km
Åsebråten barnehage (2-5 år) 12 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	6 min 0.5 km
Meny Wilbergjordet	11 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 84/100



Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

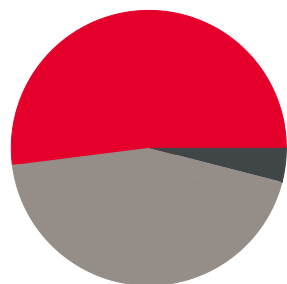
⚽ Bratlieparken balløkke 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Glemmen videregående 5 min 🚶
Aktivitetshall 0.4 km

🏊 Family Sports Club Fredrikstad 7 min 🚶

🏊 Gymbox Fredrikstad 13 min 🚶

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 4% blokk
■ 44% annet

«Etablert område. Barnevennlig. Kort vei til marka. Kort vei til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Torvbyen

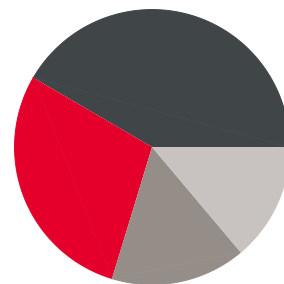
11 min 🚶



Vitusapotek Hassingen

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



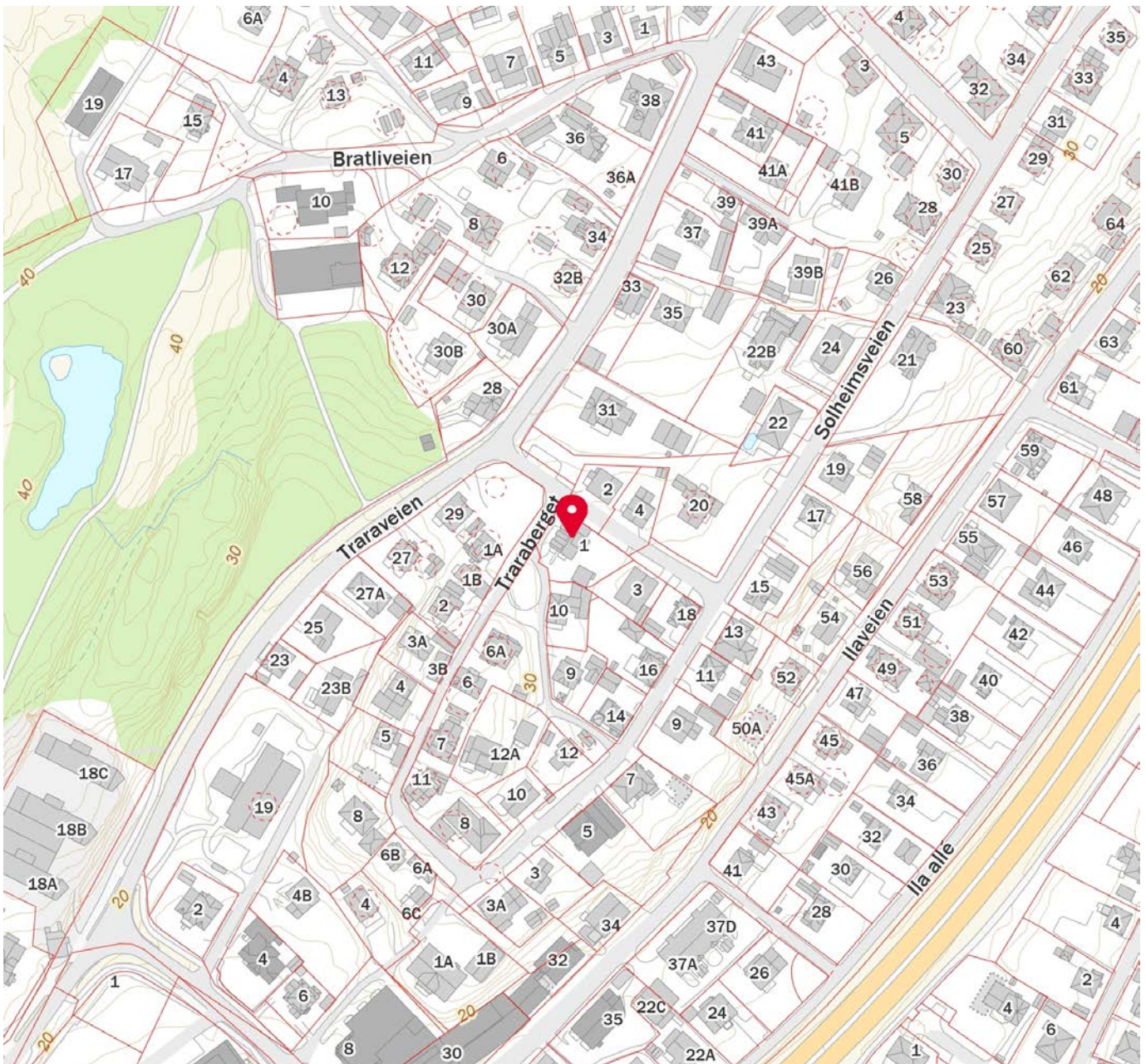
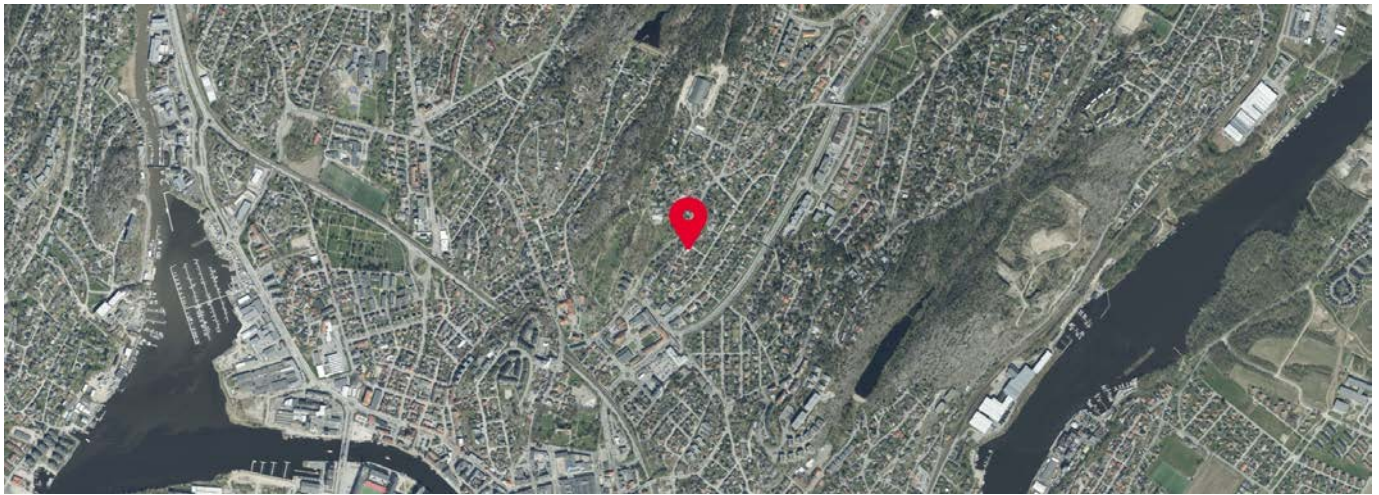
0%

43%

■ Trara/Åsebråten
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Fredrikstad, 18.3. 2025

Sameie Trarastien 1 1605 Fredrikstad

ÅRSMØTE Eierseksjonssameiet Trarastien 1.

Til stede: Synnøve Holtan, Petter Grønmark, Inken Lundgaard, Ørjan Arntsen og Svein Skahjem. Alle til stede.

Sak 1. Godkjenning av innkalling. Entemning vedtatt.

Sak 2. Valg av referent. Svein Skahjem ble valgt.

Sak 3. Hva ble gjennomført i 2024?

Tujaene ble beskåret, murlaling ved inngangsparti og nye utemøbler.

Sak 4. Regnskap.

Kasserer Petter Grønmark gjennomgikk regnskapet ut fra oppstilte oversikt som var utdelt. Gjenværende lån pr. 29.1. 2025: 140,180 kr. Saldo pr. 29.1. 2025: 129 057 kr. Regnskapet godkjent.

Sak 5. Innkomne saker.

Utbedring av sørveggen utsettes. Maling av hele bygningen gjennomføres i 2026. Inspeksjon av taket gjøres inneværende år. Svein tar kontakt med blikkenslager og forhører seg om pris og mulig tidspunkt.

Hva gjør vi med stensettingen langs veggen fra porten til garasjen?

Kontakte et firma om pris på utbedring. Beising av uteplassen gjøres i løpet av vår/tidlig sommer. Svein tar ansvaret for dette.

Fliser i utetrapp løsner. Nedfallsrøret blir forlenget slik at ikke regnvann/is løsner flisene. Petter murer dette.

Innkjøp av bensindrevet kantklipper i tillegg til en liten slåmaskin.

Verandadører hos Synnøve må skiftes.

Sak 6. Valg.

Petter Grønmark ble valgt til ny styreleder. Han fortsetter som kasserer. Synnøve Holtan ble valgt til styremedlem.

Styrets sammensetting ser nå slik ut:

Styreleder og kasserer: Petter Grønmark

Styremedlem: Synnøve Holtan

Styremedlem: Inken Lundgaard

Styremedlem: Ørjan Arntsen

Styremedlem: Svein Skahjem

Svein Skahjem.....

Svein Skahjem, referent.

Synnøve Holtan.....

Synnøve Holtan

.....
Inken Lundgaard

Ørjan Arntsen.....

Ørjan Arntsen

Petter Grønmark.....

Petter Grønmark.

Eierseksjonssameiet Trarastien 1

Vår referanse:
1109250054

Vår saksbehandler:
Karl Iversby

Telefon:
69 14 15 45

Vår dato:
05.08.2025

Megleropplysninger på Trarastien 1 - gnr. 208, bnr. 759, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Synnøve Holtan	Trarastien 1, 1605 Fredrikstad	13.06.1972

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

Navn på		Eierseksjonssameiet Trarastien 1			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Petter Grønmark	95159928	pettergh@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	208	759		Fredrikstad kommune	
Sameiets org.nr:	996 305 953		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. Fremtind 31405855 (husforsikring) Fremtind 31466563 (Garasje)				
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. Fremtind 31405855 (Ekte hussopp er dekket)		
Parkerings og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Garasjeplass og parkeringsplass følger med leilighet. Andelseier har installert privat elbillader til denne plassen				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1	DNB	50 753	01.12.2027	9,35%	1 837
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 01.12.2027	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 14 482			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr 83 975	
				Seksjonens andel formue? Kr 23 962	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 3 601	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, restanse kr					
Forfallsdato:		20. hver måned			
		Fellesutgiftene inkluderer: Vedlikehold / driftsutgifter og avtalte oppgraderinger i sameiet			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
		☐ Ja ☒ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Når trer eventuell endring i kraft?	
				Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
				Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
				Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse:		kr	
				Kontonummer for betaling:	

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Eierseksjonssameiet Trarastien 1

Reykjavik 08.08.25

Petter Grønmark

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post karl.iversby@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no

Innkalling til årsmøte i Trarastien 1, 1605 Fredrikstad

Mandag 17.03.2025 kl. 18.00

Til stede:

1. Godkjenning av innkalling

2. Valg av referent:

3. Hva ble gjennomført i 2024?
 - Tujane ble beskåret
 - Murmaling ved inngangsparti
 - Nye utemøbler

4. Regnskap. Midler per 29.01.25: 140 180,-
 - Nedbetale gjeld?
 - Annet?

5. Innkommende saker:
 - Sørveggen
 - Male huset
 - Inspeksjon tak
 - Dugnad 2025
 - Gressklipper
 - Andre saker

6. Eventuelt

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
TRARASTIEN 1

GNR 208, BNR 759, FREDRIKSTAD

1. Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Trarastien 1.
2. Sameiet består av 4 eierseksjoner av eiendommen GNR 208, BNR 759 i Fredrikstad kommune.
3. Formålet med dannelsen av sameiet er å ivareta driften av sameiets eiendom, herunder administrasjon og vedlikehold av fellesareal, fellesanlegg og andre saker av felles interesse.
4. Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder eksklusiv rett til salg og pantsettelse. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Disse er gjengitt i seksjoneringsbegjæringen som følger:

Snr 1: 109/396
Snr 2: 61/396
Snr 3: 113/396
Snr 4: 113/396
5. Hver seksjon disponerer en egen bod iht. seksjoneringsbegjæring. De indre og ytre rom som i seksjoneringsbegjæringen ikke er angitt å tilhøre en særskilt seksjon er å anse som fellesareal.
6. Tomten er fellesareal foruten det som areal som er disponert som parkeringsplass for hver seksjon. Biloppstillingsplass foran carport er reservert for bruk av de seksjoner som har bruksrett til carporten iht. seksjoneringsbegjæringen. Snr. 2 skal ha eksklusiv rett til bruk av en biloppstillingsplass. Øvrige udisponert parkeringsareal disponeres likt av alle seksjoner i sameiet.
7. Sameiets fellesutgifter skal fordeles på sameierne iht. sameiebrøk. Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for andel av driftutgifter og evt. andre fellesutgifter etter sameiebrøken. Vedlikeholdsutgifter knyttet til utvendig carport skal dekkes av brukerne av carporten og er ikke sameiets ansvar.
8. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 3 – tre – måneders skriftlig varsel, å selge og fraflytte seksjonen.
9. Sameiets styre består av en representant for hver seksjon. Saker av betydning for sameierne vedtas med simpelt flertall. Seksjonseierne har en stemme pr seksjon.
10. Hver seksjon har ansvar for innvendig vedlikehold av egen seksjon og tilleggsdeler. Hver seksjonseier må sørge for at innvendige rørapplegg og installasjoner m.m. fungerer forsvarlig og ikke representerer fare og ulempe for øvrige seksjoner. Sameiet har felles ansvar iht. sameiebrøk for ytre* vedlikehold og utbedringer. * Les: Kjeller, tak og yttervegg utenfor innvendig overflate - og boder.

11. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygget bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

12. For øvrig kommer lov av 23. Mai 1977 nr 3 om eierseksjoner til anvendelse.

Gjennomlest og akseptert dato: 22.11 2010

Børge, Eivind Hals

Eier av seksjon nr 4

HUSORDENSREGLER

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
2. Alle beboere har ansvar for at eiendommen holdes ryddig.
3. Døren inn til felles inngang skal til en hver tid holdes låst.
4. Sjøppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Kildesortering gjennomføres i h.h.t. instruks fra Fredrikstad Kommune.
5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir må kastes i toalettene.
6. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller beboerne.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjenères.

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at bruk av stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk vil forstyrre beboerne. Beboerne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg på fellesanlegg.
8. Beboernes godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som maling, radio- og TV-antennar, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan de øvrige seksjonseierne kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Gjennomlest og akseptert

Fredrikstad ...22.11... 2019

Per Arne Høglund kjøper av seksjon nr. 4

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstiffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600999513
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 973871714
Navn GEODATAAVDELINGEN

Adresse
Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 990513570
Navn ARBE EIENDOM AS

Adresse
Kråkerøyveien 17, 1672 KRÅKERØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0106
Gnr 208
Bnr 759

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	208	759	0	1	109 / 396	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	759	0	2	61 / 396	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	759	0	3	113 / 396	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	759	0	4	113 / 396	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 928298 Tinglyst: 25.11.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Skjemaet returneres til:

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Org.nr: 973871714

Begjæring 1) om:

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. Eiendommen									
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.				
106	Fredrikstad	208	759						

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	990513570	Arbe Eiendom as	

3. Begjæring															
S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	109	B	13				25				37			49
2	B	61	B	14				26				38			50
3	B	113	B	15				27				39			51
4	B	113	B	16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere	396	= nevner:	396
-------------	-----	-----------	-----

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
22.09.20	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m.v.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
FR. STAD 22.09.10	Bjørn Simensen Bjørn SIMENSEN For Arbe Eiendom as	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁸⁾			
Undertegnede erklærer at			
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted og dato		Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
208	759	1-4	FREDRIKSTAD
			kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift	
19/11-2010 FREDRIKSTAD		 [Signature]	
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameie/seksjon bolig, SN = sameie/seksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.			
Dato	Partenes underskrift		
22.09.10	[Signature]		



BES

arkitekter
G
S

09540 - TRASTIEN 1 Gnr 208 Bnr 759

Et Kjøller og l. etasje 1:100
Dato: 01.09.2010

BEs



2. ETC.

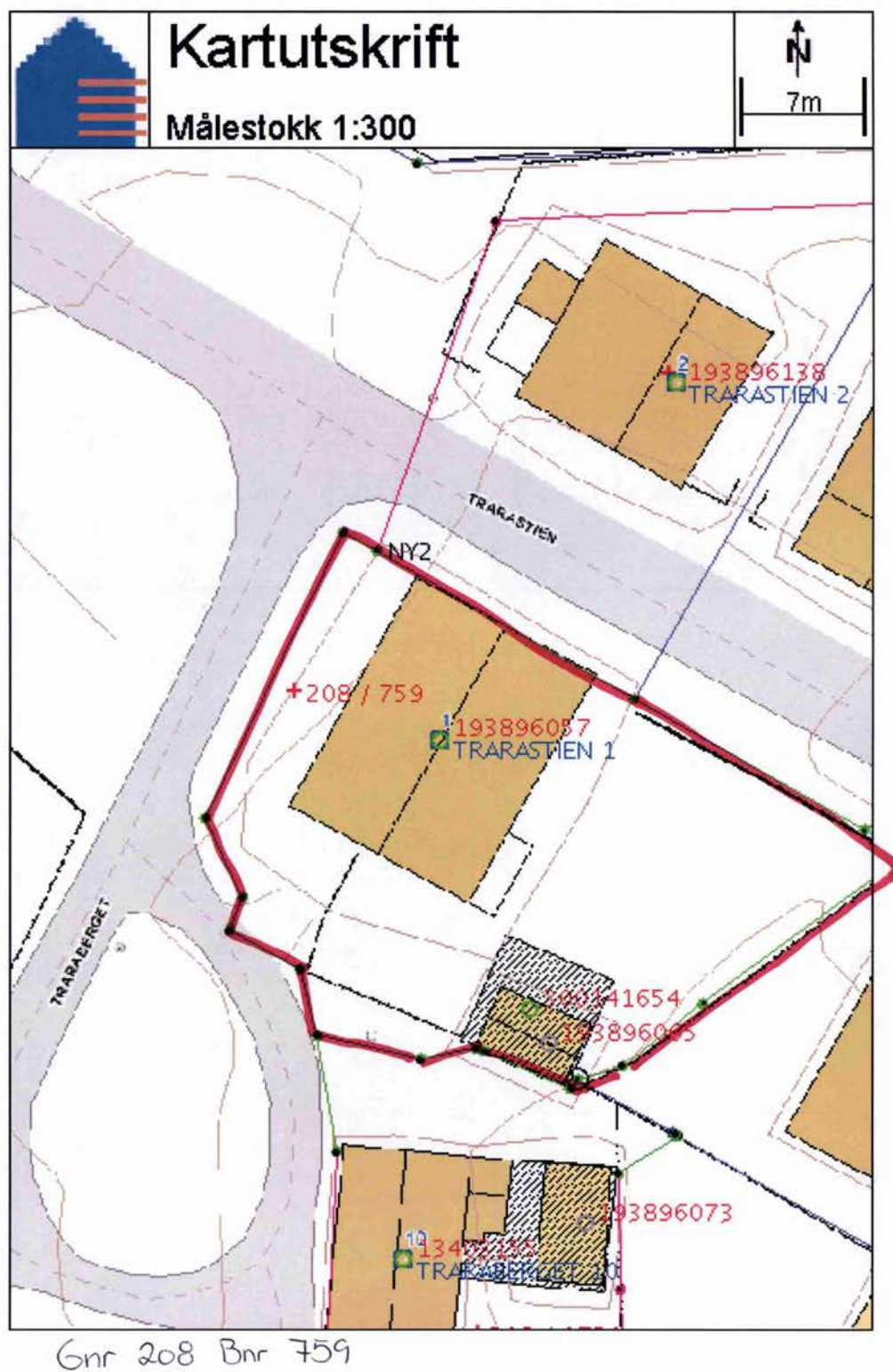
3. ETC/LOFT.

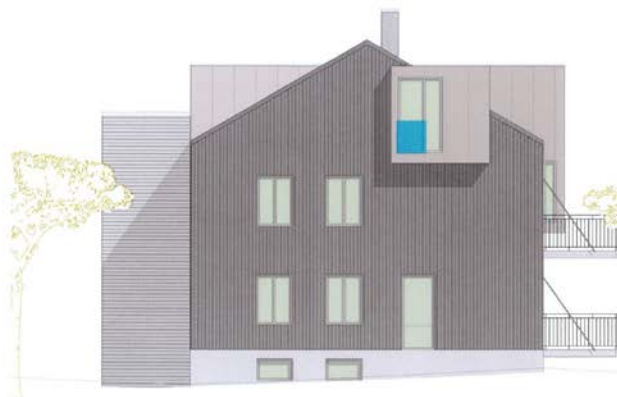
arkitekt
S.G.

09540 - TRARASTIEN 1 Gnr 208 Bnr 759

E2 2. etasje og loft 1:100
Dato: 01.09.2010

1309





MOTTATT
08. FEB. 2010
Søknad for
byggteknisk drift



FREDHOLSTAD KOMMUNE
REGULERING AV TRARASTIEN 1
BYGGTEKNISSKED
SØKNAD
35% 11.03.10

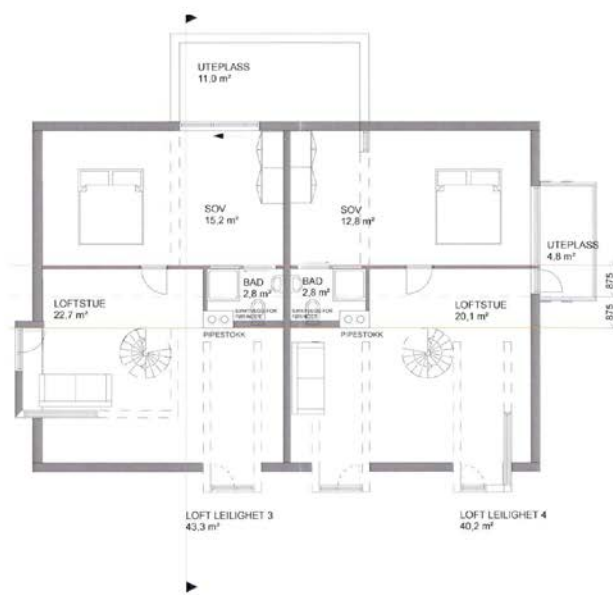
TRARASTIEN 1 - SØKNADSTEGNINGER

E3 Fasader 1:100
Dato: 04.02.2010

SG arkitektur



MOTTATT
08.FEB.2010
Søknad for
regulering og teknisk drift



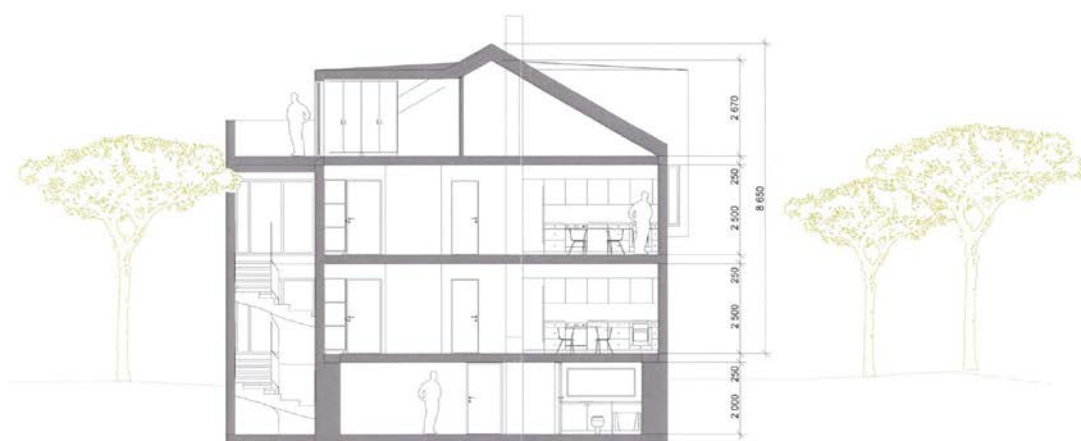
FREDRISTAD KOMMUNE
HOLDA BRUG OG TILNÆRMET
BOKS: 100 KIL. BOKS
351/10
11.03.10

SG arkitektur

TRARASTIEN 1 - SØKNADSTEGNINGER

E2 2. etasje og loft 1:100
Dato: 04.02.2010

MOTTATT
09. FEB. 2010
Saksøknad for
regulering og teknisk drift



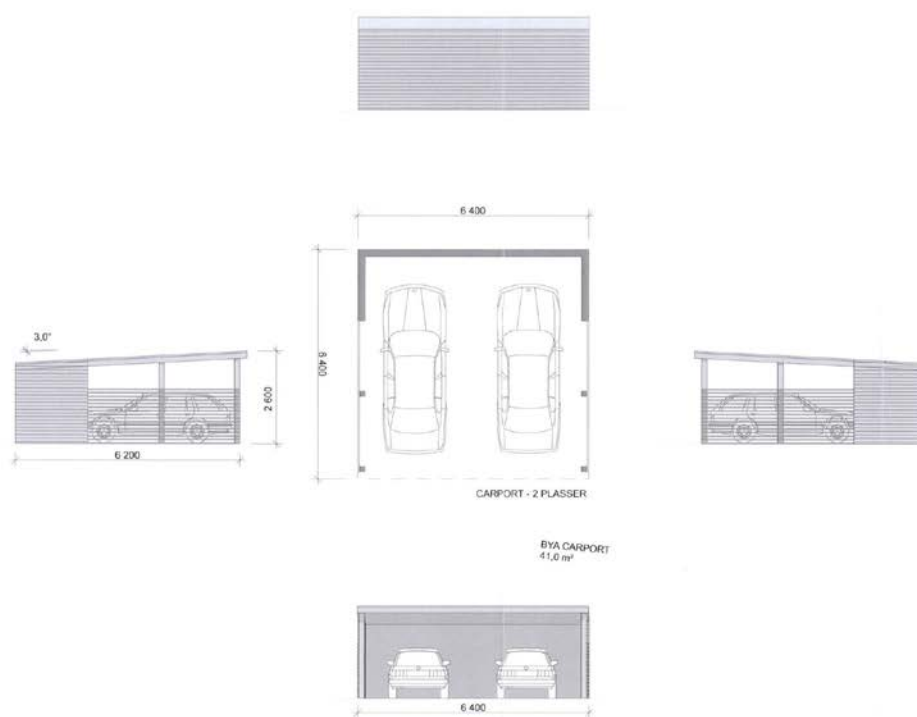
FREDRISTAD KOMMUNE
REGULERING OG TEKNISK DRIFT
BOKSTAV OG BILDE
35% 11.03.10

TRARASTIEN 1 - SØKNADSTEGNINGER

B5 Snitt 1:100
Dato: 04.02.2010

'SG' arkitektur

MOTTATT
09. FEB. 2010
Bilplan for
registrering og teknisk drift

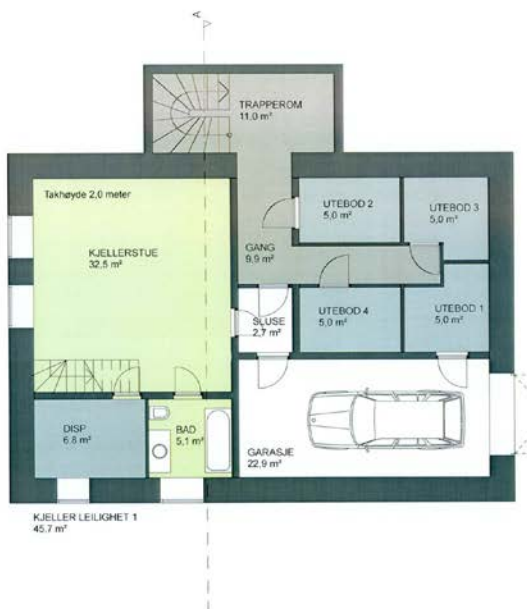


FREDINSTAD KOMMUNE
FREDINSTAD FOLKE HUS OG BARN
BYGG OG PLAN
Saksbehandler: 351/10
Behandlet dato: 11.03.10

TRARASTIEN 1 - SØKNADSTEGNINGER

E4 Carport, plan og fasader 1:100
Dato: 04.02.2010

SG arkitektur

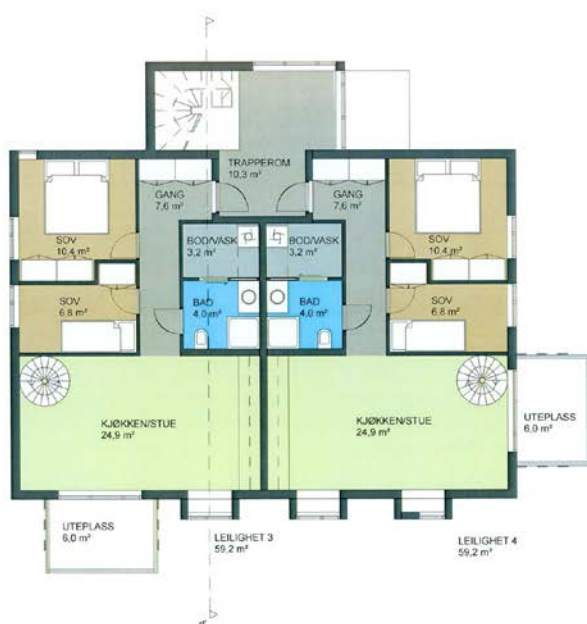


TRARASTIEN 1 - SKISSEPROSJEKT

Kjeller og 1. etasje 1:100
Dato: 04.06.2009

SG arkitektur

MOTTATT
12. JULI 2009
Plan- og miljøkontroll

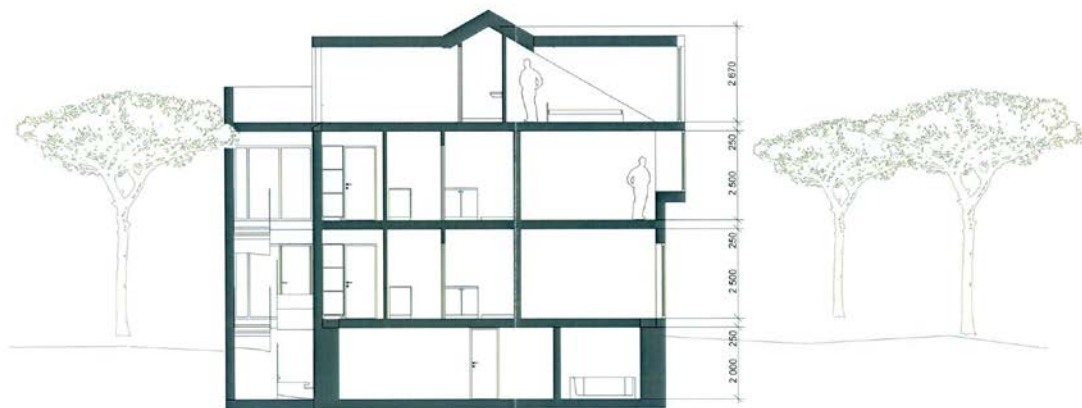


TRARASTIEN 1 - SKISSEPROSJEKT

2. etasje og loft 1:100
Dato: 04.06.2009

SG arkitektur

MOTTATT
11.07.2009
Plan- og miljøsertifisert



TRARASTIEN 1 - SKISSEPROSJEKT

Snitt 1:100
Dato: 04.06.2009

SG arkitektur



TRARASTIEN 1 - SKISSEPROSJEKT

Fasader: 1:100
Dato: 04.06.2009

SG arkitektur

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-208/759/0/4

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	25.11.2010	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SYNNØVE HOLTAN		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		
SE - Seksjonering	24.09.2010	23.11.2010	Jnr33/10	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193896057	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 193896057: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	366.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	366.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	113.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

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

H02	2	120.0	0.0	120.0	0.0
H01	2	126.0	0.0	126.0	0.0
K01	0	120.0	0.0	120.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193896057-1	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.03.2010	15.06.2010
IG - Igangsettingstillatelse	11.03.2010	15.06.2010
FA - Ferdigattest	20.10.2010	05.11.2010

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Trarastien	1		1605 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

Adresse: Trarastien 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/759/0/4



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-11



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Adresse: Trarastien 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/759/0/4



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-11



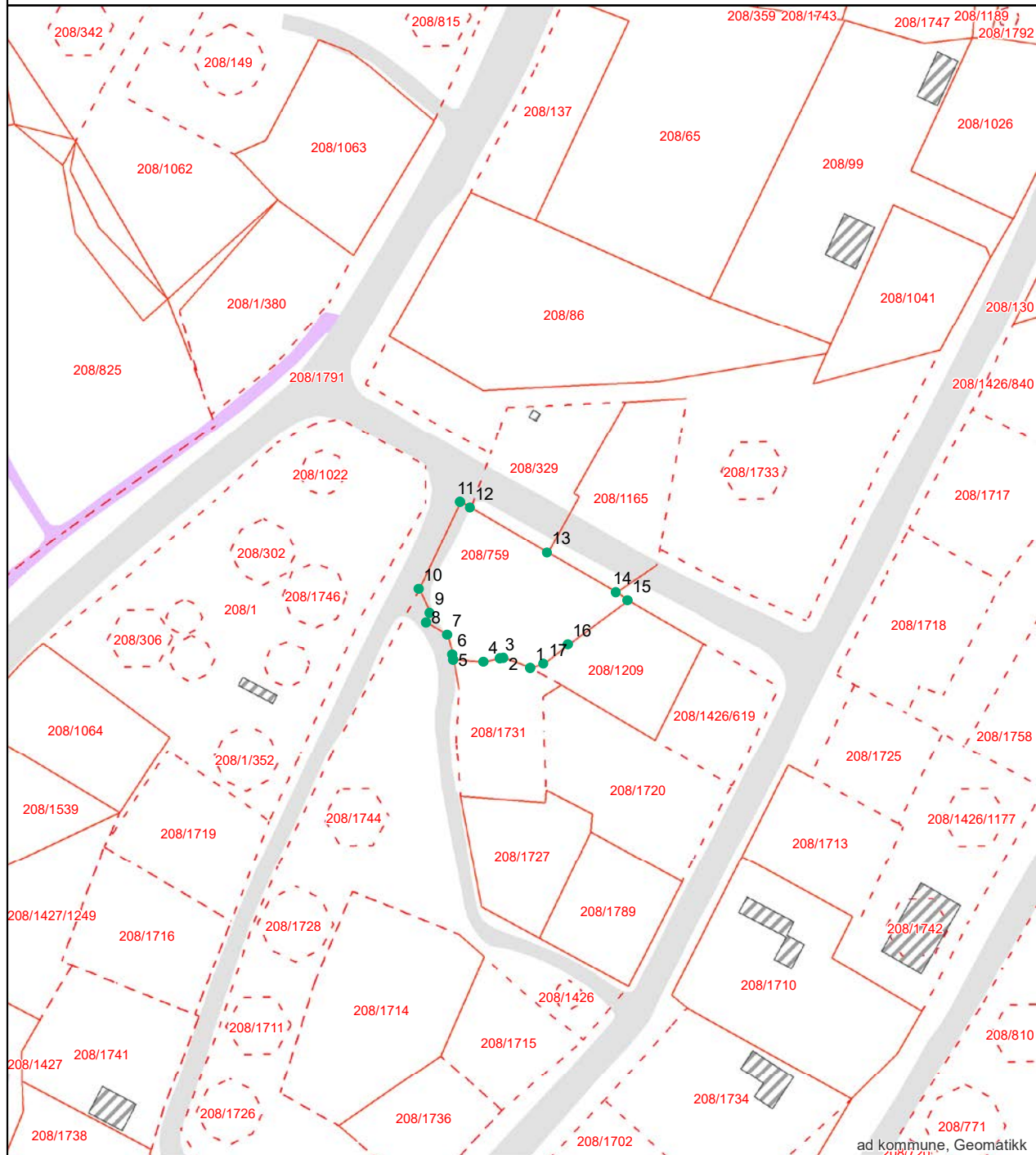
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

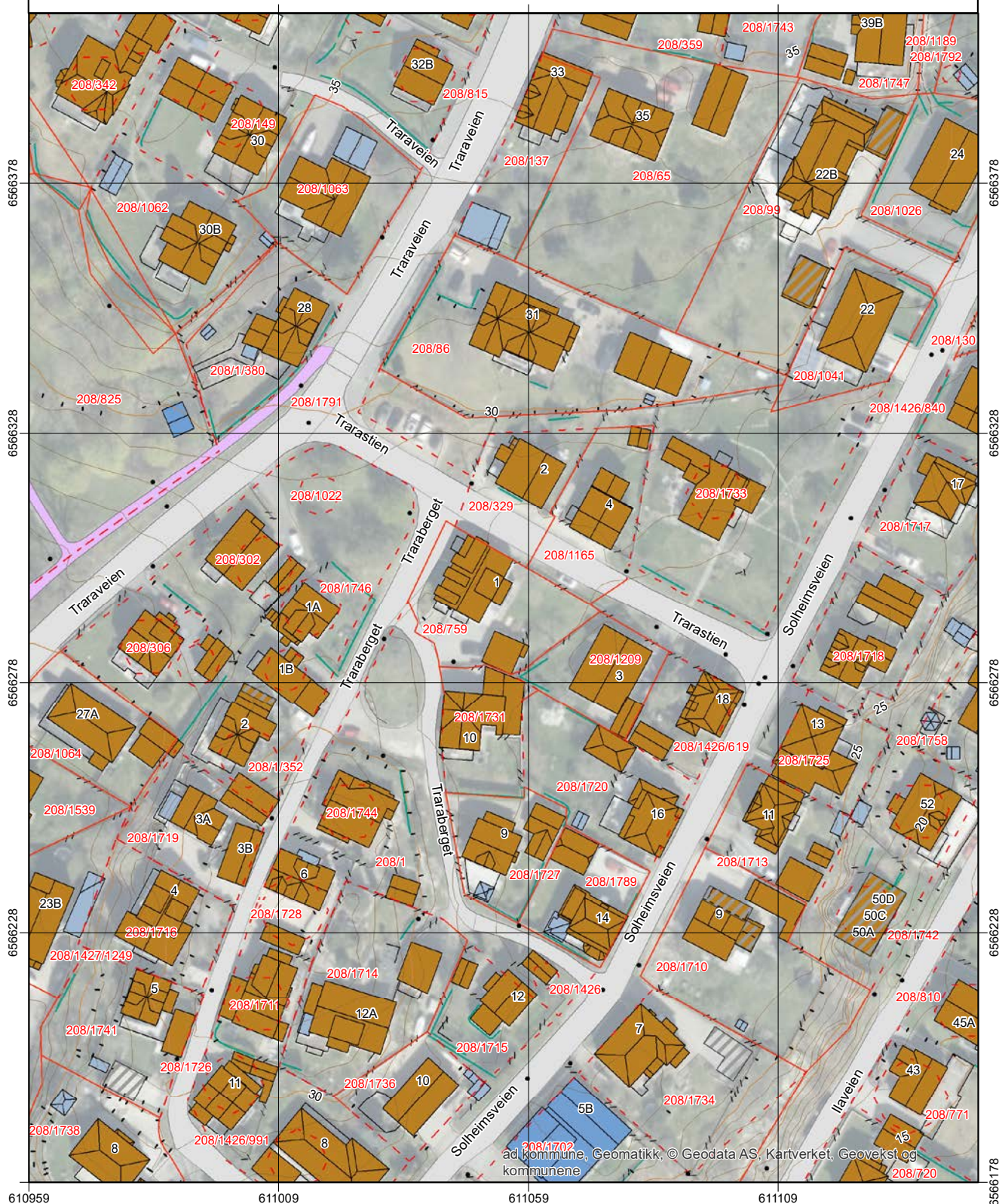
Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
667.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566279.99963	611055.541887	Ikke spesifisert	5.23	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6566281.88866	611050.674769	Ikke spesifisert	0.71	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6566281.7552	611049.974288	Ikke spesifisert	3.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6566281.14552	611046.888174	Ikke spesifisert	5.59	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6566281.49488	611041.306978	Ikke spesifisert	1	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6566282.494	611041.146566	Ikke spesifisert	3.77	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6566286.14497	611040.235028	Ikke spesifisert	4.5	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6566288.35098	611036.32279	Ikke spesifisert	1.98	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6566290.20104	611037.028929	Ikke spesifisert	4.87	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6566294.61198	611034.975003	Ikke spesifisert	17.74	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6566310.62459	611042.602125	Ikke spesifisert	2.13	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6566309.54564	611044.435646	Ikke spesifisert	16.47	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6566301.28716	611058.678759	Ikke spesifisert	14.64	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6566293.95	611071.343429	Ikke spesifisert	2.6	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6566292.45552	611073.465339	Ikke spesifisert	13.67	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6566284.30145	611062.509749	Ikke spesifisert	5.71	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6566280.75629	611058.032674	Annen terrengdetalj	2.6	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0



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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trarastien 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/759/0/4

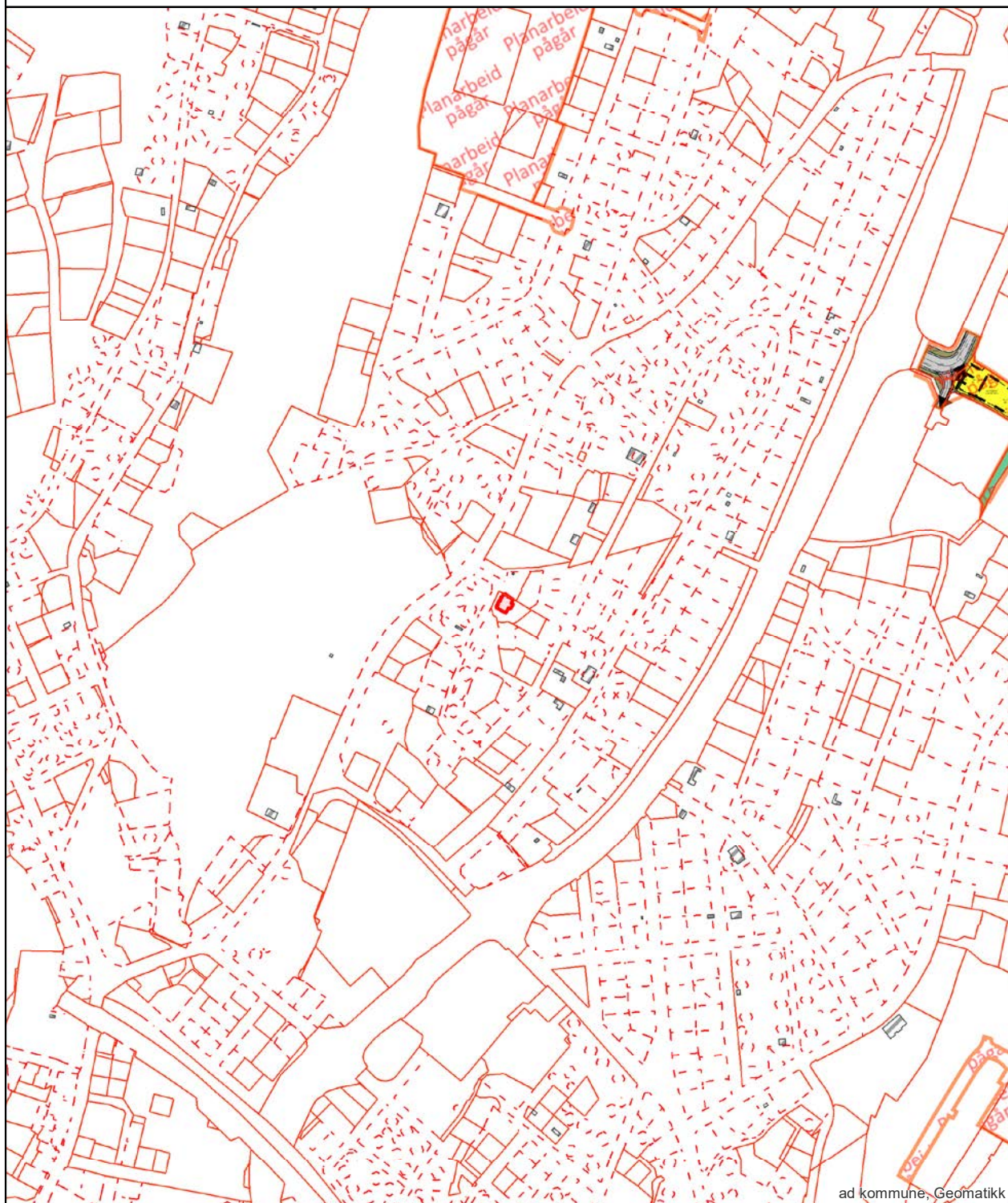
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-11



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trarastien 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/759/0/4

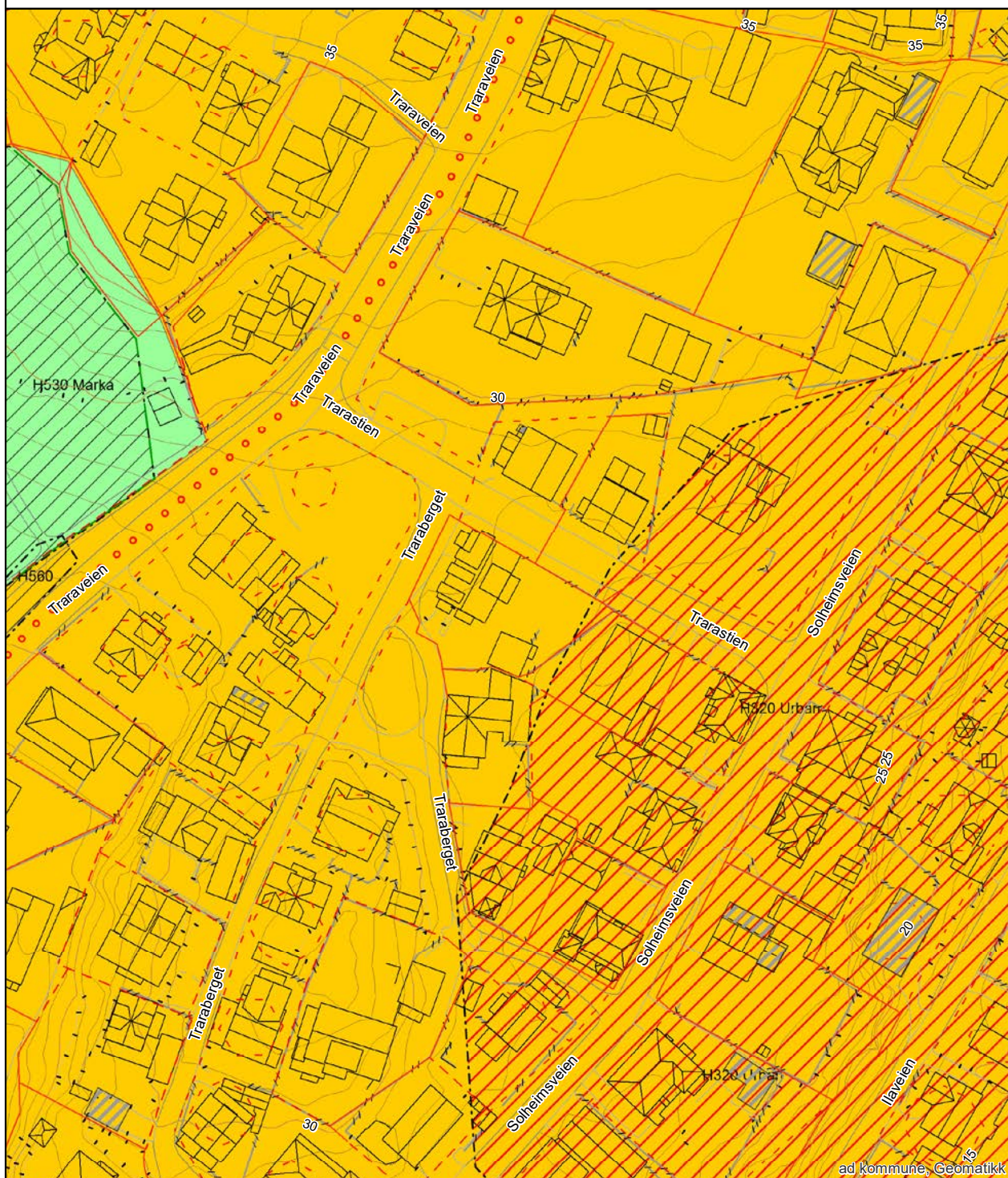
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-11



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Trarastien 1, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/759/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-11

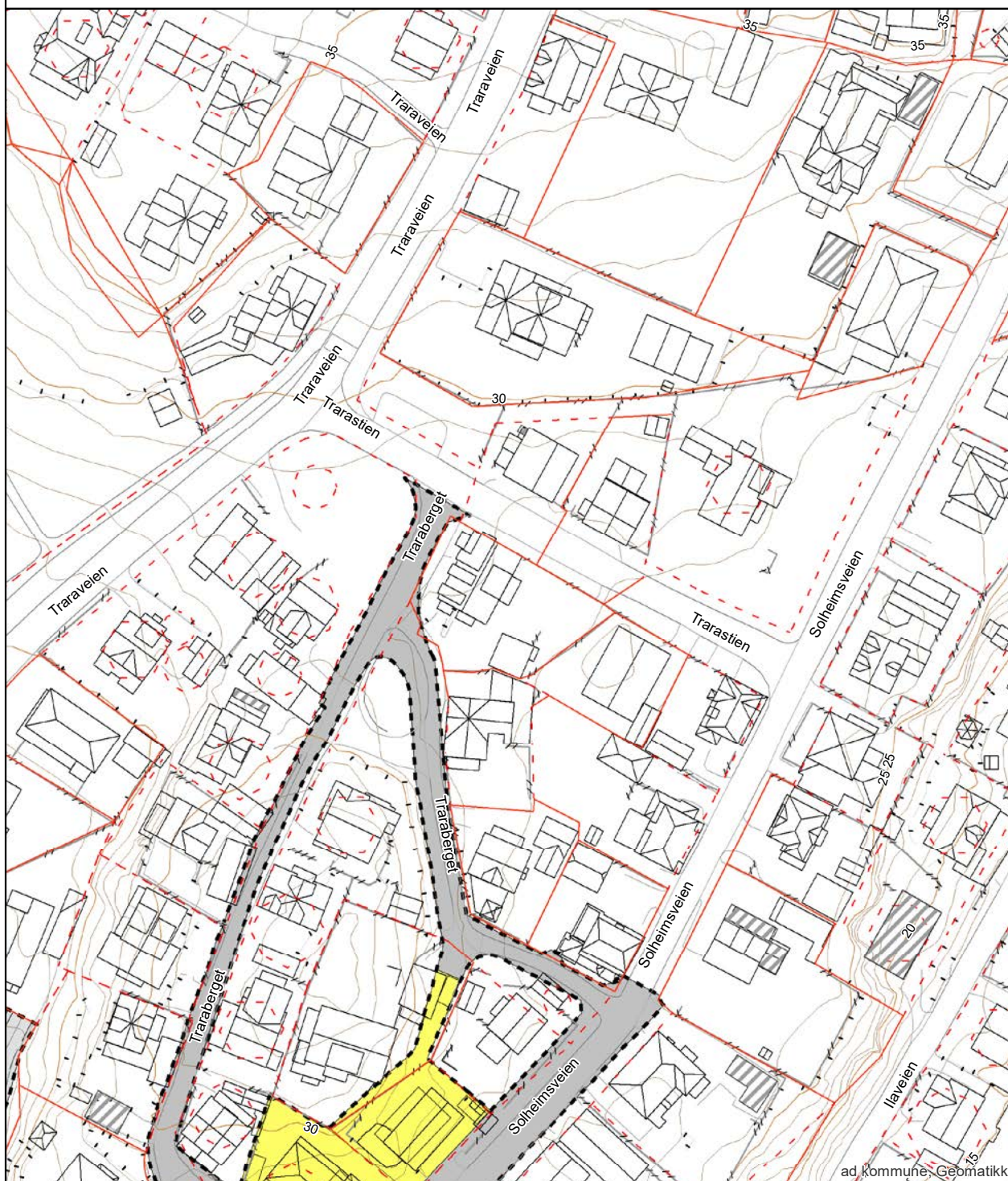


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen





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	Heim
	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 grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H450-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H450-2	Hensynssone flomfare
	H450-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H450-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-5	Hensynssone landbruk
	H450-6	Hensynssone friluftsliv
	H450-7	Hensynssone landskap
	H450-8	Hensynssone naturmiljø
	H450-9	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

[illegible]HENSYNSSONER

 Planeringsplaner under arbete



Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer: 000001 für ein einzelnes Element, sonst
Diagramm für jeden Component	001		000-001	
Diagramm für Subsystem	002		000-002	
Diagramm	003		000-003	
Diagramm	004		000-004	
Diagramm	005		000-005	
Diagramm	006		000-006	
Diagramm	007		000-007	
Diagramm	008		000-008	
Diagramm	009		000-009	
Diagramm	010		000-010	
Diagramm	011		000-011	
Diagramm	012		000-012	
Diagramm	013		000-013	
Diagramm	014		000-014	
Diagramm	015		000-015	
Diagramm	016		000-016	
Diagramm	017		000-017	
Diagramm	018		000-018	
Diagramm	019		000-019	
Diagramm	020		000-020	
Diagramm	021		000-021	
Diagramm	022		000-022	
Diagramm	023		000-023	
Diagramm	024		000-024	
Diagramm	025		000-025	
Diagramm	026		000-026	
Diagramm	027		000-027	
Diagramm	028		000-028	
Diagramm	029		000-029	
Diagramm	030		000-030	
Diagramm	031		000-031	
Diagramm	032		000-032	
Diagramm	033		000-033	
Diagramm	034		000-034	
Diagramm	035		000-035	
Diagramm	036		000-036	
Diagramm	037		000-037	
Diagramm	038		000-038	
Diagramm	039		000-039	
Diagramm	040		000-040	
Diagramm	041		000-041	
Diagramm	042		000-042	
Diagramm	043		000-043	
Diagramm	044		000-044	
Diagramm	045		000-045	
Diagramm	046		000-046	
Diagramm	047		000-047	
Diagramm	048		000-048	
Diagramm	049		000-049	
Diagramm	050		000-050	
Diagramm	051		000-051	
Diagramm	052		000-052	
Diagramm	053		000-053	
Diagramm	054		000-054	
Diagramm	055		000-055	
Diagramm	056		000-056	
Diagramm	057		000-057	
Diagramm	058		000-058	
Diagramm	059		000-059	
Diagramm	060		000-060	
Diagramm	061		000-061	
Diagramm	062		000-062	
Diagramm	063		000-063	
Diagramm	064		000-064	
Diagramm	065		000-065	
Diagramm	066		000-066	
Diagramm	067		000-067	
Diagramm	068		000-068	
Diagramm	069		000-069	
Diagramm	070		000-070	
Diagramm	071		000-071	
Diagramm	072		000-072	
Diagramm	073		000-073	



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/759/0/4

Eierrepresentant: Holtan Synnøve

Regningsmottaker: Holtan Synnøve

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	759	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	4				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193896057	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		113

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HOLTAN SYNNØVE	TRARASTIEN 1	1605 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1103 RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.10.2025	1/4	0	kr 1 767,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 466,00
60 ESkatt Bolig	1 982 000,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 6 342,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4350 AKONTO AVLØP	108,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 3 997,00
4250 AKONTO VANN	108,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 2 087,00

kr 18 524,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
70131084	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2024	2024	109	1264



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. august 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 208 Bruksnr.: 759 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 4
Adresse: Trarastien 1, 1605 FREDRIKSTAD

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

**Kommunen skal snart fornye vann- og avløpsledninger i området.
Da må huseierne også oppgradere sine private stikkledninger. Det kan komme pålegg om dette.**

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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 759	Fnr: 0	Snr: 4 ▼
Adresse:	Trarastien 1 ▼		
Areal:	667.5	m² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Urban 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 43 Solheimsvn. - Traraberget	Formål/Hensynssone: 310 - Kjørevei	Godkjent/vedtatt: mars 7, 1969
Reguleringsbestemmelser: Regbest43_120.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad

Deres referanse

Vår referanse

2009/9871-11-118766/2010-JOHB

Klassering

208/759

Dato

20.10.2010

Ferdigattest for ombygging av boligbygg - Trarastien 1, Sentrum

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1644/10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 14/10-2010
(jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Trarastien 1

Gnr. 208

Bnr. 759

Fnr.

Arbeidets art: Ombygging av boligbygg.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse gitt 11/3-2010, delegert vedtak nr. 361/10, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ovennevnte tillatelse..

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok
overingeniør

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 13 Bankkonto:

Ferdigmelding

Kommunens saksnr

Side

av

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 208	Bnr 759	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Trarastien 1			Postnr 1605	Poststed FREDRIKSTAD	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

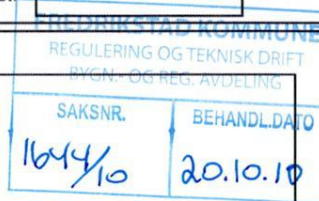
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for



Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi ☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver Stenseth Grimsrud Arkitekter AS	
Dato 13.10.2010	Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver PERNILLE KOLSTAD HEEN	

© NBR nr 5167 Juli-2003

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEARKIVET	
SAKSNR. 2009/9871	LØPENR. 115431/10
KASS. AR	KOPI
SAKSBEH.	14 OKT. 2010
ARKIVDEL	ARKIV DATO:IGN
KLASSERING KAR - GBN - A	
208/759 142	

Side 1 av 1



SG

arkitekter

Fredrikstad Kommune
v/Johnnie Brok
Byggesaksavdelingen
Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Fredrikstad, 13.10.2010

ANMODNING OM FERDIGATTEST - TRARASTIEN 1, Gnr.208, Bnr.759

Det anmodes om ferdigattest for Trarastien 1.

kontrollerklæring for de utførende legges ved:

Bygninger og installasjoner UTF og KUT: Byggmester Arne Røsstad
Rørinstallasjoner og sanitær, UTF og KUT : Rørlegger Even O. Jensen

Huset er ferdigstilt og det er planlagt visning for salg av leilighetene neste helg.
Jeg håper det er mulig å behandle saken så raskt som mulig.

Med vennlig hilsen

Pernille Kolstad Heen

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA
www.sgarkitekter.no

Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 30 39 40
Telefax: 69 30 39 41



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trarastien 1
1605 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Telefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre