



**aktiv.**

Brønneløkkveien 5, 1604 FREDRIKSTAD

**Pen enebolig med karakter og  
flotte uteplasser – gangavstand til  
sentrum og alt Fredrikstad har å  
by på**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Jens August Larsen

**Mobil** 997 17 879

**E-post** jens.august.larsen@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

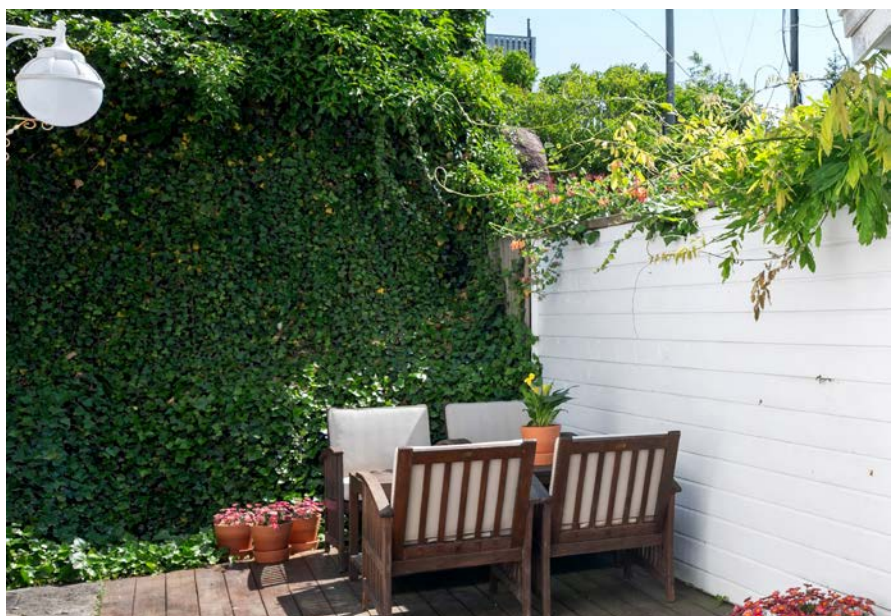
## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 131 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 331 350,-  
**Selger:** Margrethe Sylthe  
Karl Erik Sylthe

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1898  
**BRA-i/BRA Total** 139/139 kvm  
**Tomtstr.:** 168 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 208, bnr. 546  
**Oppdragsnr.:** 1111250074

# Pen enebolig med karakter og flotte uteplasser – gangavstand til sentrum

Velkommen til en flott enebolig med både sjel, sjarm og moderne komfort. Boligen ble oppført i 1898 og er senere oppgradert, blant annet med tilbygg i 2006 og oppgraderinger i ca. 2007 og 2018. Her får du en flott kombinasjon av historisk atmosfære og praktiske løsninger. Beliggende på populære Guldbergsiden, med gangavstand til Fredrikstad sentrum, bor du tilbaketrukket – men med nærhet til alt byen har å by på. Boligen går over to plan, med kjeller og hems i tillegg. Første etasje har kjøkken med åpen løsning mot spisestue, stue, soverom, bad og toalett. Andre etasje har to soverom og nytt bad/vaskerom. Solrike uteplasser, lettstelt tomt og innbydende atmosfære. En bolig som må oppleves!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 44  |
| Egenerklæring .....     | 66  |
| Budskjema .....         | 109 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 139 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 139 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 97 m<sup>2</sup> Entré, Trapperom, Toalettrom, Kjøkken/spisestue, Stue, Soverom, Bad, Bod

#### 2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

16 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Hemsens GUA er 3 kvm. Arealer med lav himlingshøyde, betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

168 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten består hovedsakelig av bebyggelse. Pent opparbeidet uteområde i bakgård med terrasseplattning og skiferstein.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser.

Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i

marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger sjarmerende til på Guldbergsiden i Fredrikstad, med gangavstand til Fredrikstad sentrum. Dette gir enkel tilgang til byens fasiliteter og et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Det er umiddelbar nærhet til togstasjonen, som gjør det enkelt å pendle til nærliggende byer og områder. I tillegg er det kort vei til nærbutikk og barnehage, noe som er praktisk for familier.

Barne- og ungdomsskole, samt flere cafeer og parkområder, ligger i nærheten, og det er fergeforbindelse til den historiske Gamlebyen, som byr på en unik opplevelse med sine gamle bygninger og kulturelle arrangementer.

For de som liker å være ute i naturen, er Glommastien et fantastisk turområde som går langs vannet. Denne stien kan følges enten mot Sarpsborg eller mot Fredrikstad sentrum, og gir muligheter for både gåturer og sykkelturner i naturskjønne omgivelser.

### **Adkomst**

Eiendommen ligger sjarmerende til på Guldbergsiden i Fredrikstad med gangavstand til Fredrikstad sentrum.

Det er umiddelbar nærhet til togstasjon, og kort vei til nærbutikk og barnehage.

Barne- og ungdomsskole, cafeer, parkområder og fergeforbindelse til Gamlebyen er i nærheten.

Glommastien, som kan by på fine turområder langs vannet, finnes like i nærheten og kan følges mot Sarpsborg eller mot Fredrikstad sentrum.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

### **Type tekst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Bygningen generelt:

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1898 med et tilbygg fra 2006. Den har en god og

innholdsrik planløsning over to plan samt en ikke målbar kjeller med utvendig adkomst. Over bod i første etasje er det en hems med gulvareal på 3 kvm.

Grunn og fundamenter:

Byggegrunn består av fjell og øvrige faste masser.

Grunnmur:

Grunnmuren er laget av granitt og betong.

Drenering:

Dreneringen har ukjent alder, og det er målt forhøyde verdier i kjeller med noe synlig fukttilsig.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader:

Yttervegger er i bindingsverk med stående kledning. Ytterveggene ble foret ut og isolert i 2007, med ytterligere isolering av to vegger på kjøkkenet i 2018.

Takkonstruksjon:

Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein fra 1980/1990-tallet. Over tilbygg er det banemembran/folie fra 2006.

Renner, nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp er av aluminium.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere er av tre.

Vinduer og dører:

Vinduer har rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1987 og 2007. Ytterdør er i tre.

Terrasse, balkonger, trapper ol.:

Terrassen har et areal på 16 kvm.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2: Forhold som har fått TG3:

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak.

- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, stedvis svertesopp.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Overflater: Flere overflater og rom har avvik utover normal slitasjegrad.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, knirk.
- Pipe og ildsted: Sprekker og/eller riss i pipe, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er over 20 år, ikke tilfredsstillende el-tilkobling.
- Elektrisk anlegg: Anbefales generell el-kontroll basert på alder.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, forhøyde verdier i kjeller.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Stedvis noe fall inn mot bygning.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- 1. etasje toalettrom. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- 1. etasje bad. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bad 1. etasje: Vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
- Bad 1. etasje: Misfarging i fuger på gulv.
- Bad/vaskerom 2. etasje: Vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.
- Bad/vaskerom 2. etasje: Mangler dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

TG3: Store eller alvorlige avvik

- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk, mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kostnadsestimat: Under 10 000.

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon. Konstruksjonen er ikke undersøkt da det ikke er adkomst til loft. På et generelt grunnlag anbefales det å montere loftsluke med nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne inspisere loftet.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere.
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig grunnet konstruksjonsmateriale i innvendige vegger (basert på byggeår til boligen).

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Omfattende installasjon av ekstra belysning. Utført av: Installatøren Fredrikstad AS.  
11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

Se egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 97 kvm: Entré, trapperom, toalettrom, kjøkken/spisestue, stue, soverom, bad og bod

TBA 16 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 42 kvm: Trapperom, bad/vaskerom og 2 soverom

### **Standard**

Velkommen til en helt spesiell enebolig med både sjel, sjarm og moderne komfort. Denne vakre boligen ble opprinnelig oppført i 1898, og er senere oppgradert og modernisert, blant annet med et tilbygg i 2006. Her får du en gjennomført kombinasjon av historisk atmosfære og funksjonelle løsninger som passer perfekt til dagens behov.

Eiendommen ligger flott til på sjarmerende Guldbergsiden i Fredrikstad, med gangavstand til sentrum. Beliggenheten gir deg enkel tilgang til byens fasiliteter og et rikt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud, samtidig som du bor rolig og tilbaketrukket.

Boligen går over to etasjer og har i tillegg en ikke målbar kjeller med utvendig adkomst, samt en hems over bod i første etasje med et gulvareal på tre kvadratmeter. Første etasje inneholder en innbydende entré/trapperom som fører deg videre til spisestue, kjøkken og wc-rom. Kjøkkenet ble fornyet i 2018 og har innredning fra IKEA med profilerte fronter. Kjøkkenet har en åpen løsning mot spisestuen, noe som gir en luftig og sosial sone for måltider og samvær.

Stuen er et eget, lunt rom med god atmosfære, og egner seg like godt til avslapning som til hyggelige kvelder med familie og venner. Etasjen inneholder også et soverom, et bad som ble pusset opp i 2007, samt et separat toalettrom.

I andre etasje finner du to soverom og et romslig bad/vaskerom som ble pusset opp i 2018.

Ute har boligen ideelle uteplasser for å nyte solrike dager og sene sommerkvalder. Eiendommen er leiettstelt og gir en god kombinasjon av privatliv og nærhet til byen.

Dette er boligen for deg som ønsker en enebolig med karakter og historie, kombinert med moderne løsninger og en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet. Velkommen til visning – dette er en eiendom du virkelig må oppleve!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Kjøkken i første etasje:

IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin og frittstående frysenskap. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgraden. Kjøkkenet ble fornyet i cirka 2018 i følge tidligere prospekt.

Bad i første etasje:

Rommet har servant, gulvfestet toalett og dusjnisje. Badet er fra 2007 i følge tidligere prospekt. Det er mekanisk avtrekk og elektriske varmekabler i gulv.

Bad/vaskerom i andre etasje:

Innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne, badekar og opplegg for vaskemaskin. Badet er fra 2018 i følge tidligere prospekt. Det er mekanisk avtrekk og elektriske varmekabler i gulv.

Toalettrom i første etasje:

Gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant. Toalettrommet er fra byggeår. Det har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Malt heltre gulv, fliser, ubehandlet heltre gulv og parkett.

Vegger: Slettmalte flater, malt panel, malt mdf panel og malt mur.

Himling: Slettmalte flater og malt mdf panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange, kobber og plastbelagt kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
- Ventilasjon: Boligen ventileres naturlig. Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Det er røykvarslere og pulverapparat i boligen. Utstyret er ikke funksjonstestet.
- Andre installasjoner: Varmepumpe fra 2010. Service utført i 2023. Varmtvannsbereder på 200 liter med ukjent høy alder.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Peisovn med glassfelt i kjøkken/spisestue. Varmekabler i del av kjøkken, stue, soverom i 1. etasje og på begge våtrom. Varmepumpe i kjøkken/spisestue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune:

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein Plassering: 1

1. Brennbart materiale for nær feieluke. Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd
2. Adkomst til sotluke. Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 3. ledd
3. Sotluke defekt. Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

Andre avvik:

1. Avtale: Ikke adgang til: Kaldloft

Avvik fra: Brann- og eksplosjonsvernloven § 34

Andre anmerkninger:

Avtale: 2 sider av pipa i kjeller ikke tilgjengelig

Røykløp feid/ sjekket. Sist feiet/sjekket, dato: 11.10.2023.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

### Kommunale avgifter

Kr 22 539

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon - 240 l: kr 4689,00

Branntilsyn 1 løp: kr 466,00

Vann - bolig: kr 4637,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1471,00

Avløp - bolig: kr 8882,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2394,00

Totalt: kr 28863,00

### Eiendomsskatt

Kr 6 324

### Eiendomsskatt år

2025

### Formuesverdi primær

Kr 1 060 877

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 243 509

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 208, bruksnummer 546 i Fredrikstad kommune.

**Offentligrettslig pålegg**

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

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/208/546:

26.09.1933 - Dokumentnr: 920067 - Bestemmelse om kloakkledn  
Felles for Skansen 4 og 6.

13.12.2005 - Dokumentnr: 17360 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:206

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:354

Eier av gnr. 208, bnr 546 i Fredrikstadkommune har gitt nåværende og senere eier av eiendommene gnr. 8, bnr 354, Skansen 4 og gnr,8 bnr, 206 Skansen 6 rett til:

1. Å føre vann og kloakkledninger i avtalt trase over vår eiendom i henhold til tidligere avtale.
2. Hvis ledninger bygges over, skal det legges dimensjonerte trekkør tilpasset traseen.
3. vedlikehold av ledninger og evt. kummer skal utføres av eierne.

02.07.1940 - Dokumentnr: 300707 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:208 Bnr:74

01.01.2020 - Dokumentnr: 671826 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:546

01.01.2024 - Dokumentnr: 772193 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:546

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen i sin helhet. Det foreligger ferdigattest for Brønneløkkveien 5, "tilbygg til enebolig", datert 19.02.2015.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert/stemplet 05.01.2006. Innholdet i disse er i relativt bra samsvar med dagens bruk. Det er gjort noen endringer i form av flytting/fjerning av innvendige vegger.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.02.2015.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Offentlig.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, planident 913, ikrafttredelsesdato 15.6.2023.

Formål/hensyns sone: 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 og 1001 Bebyggelse og anlegg.

Eiendommen er ikke regulert.

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

Område analyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Eiendommen er registrert med Andre SEFRAK-bygg

### **Adgang til utleie**

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

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder.

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

131 350 (Omkostninger totalt)

147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 347 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 350 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 131 350

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 950 Fotograf  
3 250 Garantipremie/inneståelse  
1 950 Interiørveiledning/styling  
5 750 Kommunale opplysninger  
19 950 Markedspakke  
6 450 Oppgjørshonorar  
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
13 500 Tilretteleggingsgebyr  
2 800 Visninger/overtakelse per stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 127 250

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500 for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler bistås av**

Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[jens.august.larsen@aktiv.no](mailto:jens.august.larsen@aktiv.no)  
Tlf: 997 17 879

Andreas Strandli-Halvorsen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no](mailto:andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no)  
Tlf: 928 96 443

**Oppdragstaker**

JAL Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 898489582  
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

**Salgsoppgavedato**

20.06.2025











































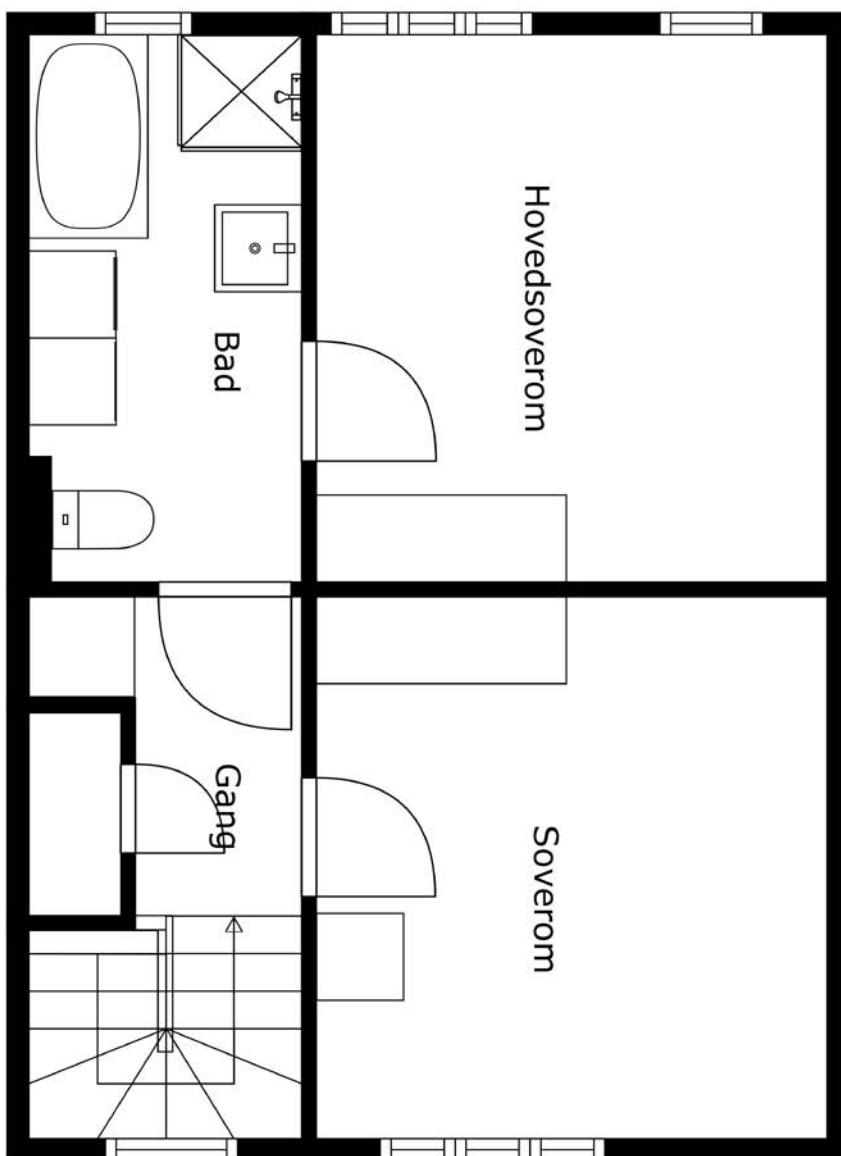
# Vedlegg



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

**FOTO**  
*eteters*

Tegningen Lages Med Cubicisa-tekologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Tilstandsrapport



Enebolig



Brønneløkkveien 5, 1604 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 208, bnr. 546

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m<sup>2</sup> BRA-i: 139 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 13784-3927

Referansenummer: FC1531

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1898. Tilbygget i 2006.  
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt ikke målbar kjeller med utvendig adkomst.  
Over bod i 1. etasje er det hems med gulvareal på 3 kvm.

Standarden er normalt god.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Enebolig - Byggeår: 1898

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av malt heltre gulv, fliser, ubehandlet heltre gulv og parkett.  
Veggoverflater av slettmalte flater, malt panel, malt mdf panel og malt mur.  
I tak er det slettmalte flater og malt mdf panel.  
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

### VARMEKILDER

Peisovn med glassfelt i kjøkken/spisestue.  
Varmekabler i del av kjøkken, stue, soverom i 1. etasje og på begge våtrom.  
Varmepumpe i kjøkken/spisestue.  
Forøvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etasje fra 2007 i følge tidligere prospekt. Rommet har servant, gulvfestet toalett og dusjnisje.

Bad/vaskerom i 2. etasje fra 2018 i følge tidligere prospekt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne, badekar og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning, fornyet i 2018 i følge tidligere prospekt.  
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin og frittstående fryseskap.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange, kobber og plastbelagt kobber.  
Blanding av nyere og eldre vannrør.  
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.  
Varmepumpe fra 2010. Service utført i 2023.  
Varmtvannsbereder på 200 liter med ukjent høy alder.  
Sikringskap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

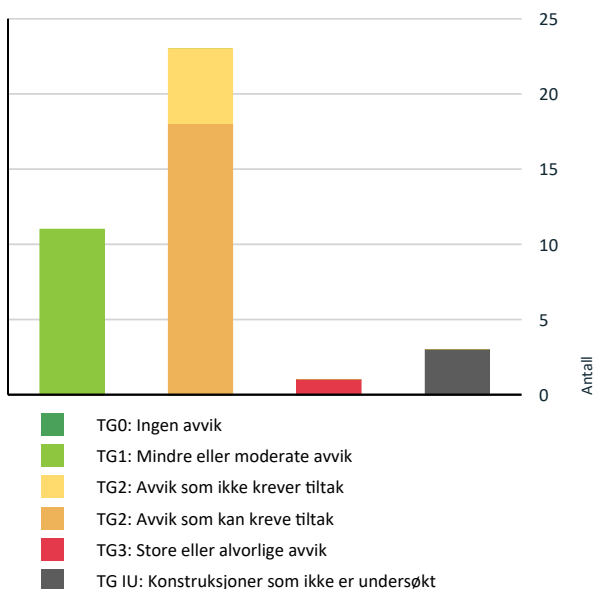
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

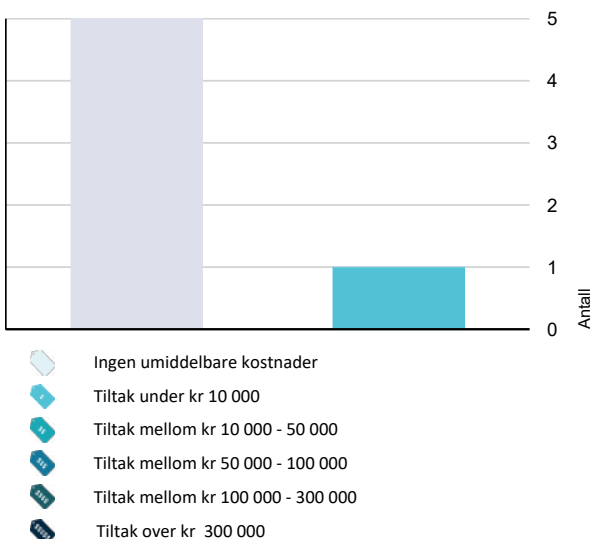
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1898

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betong takstein fra 1980/1990-tallet. Over tilbygg er det banemembran/folie fra 2006.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Ytterveggene opplyses i tidligere takst å være foret ut og isolert i 2007. Ytterligere foret ut innvendig og etterisolert to vegger på kjøkkenet i 2018.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Stedvis svertesopp, spesielt på den ene gavlveggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltakkonstruksjon.

Konstruksjonen er ikke undersøkt da det ikke er adkomst til loft. På et generelt grunnlag anbefales det å montere loftsluke med nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne inspisere loftet.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 1987 og 2007.

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun enkelte.

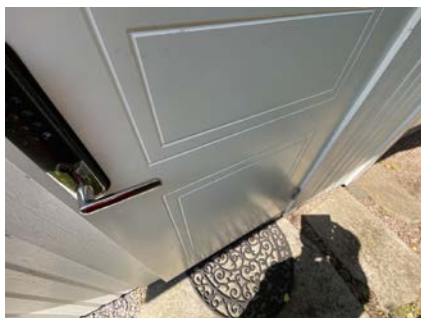
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



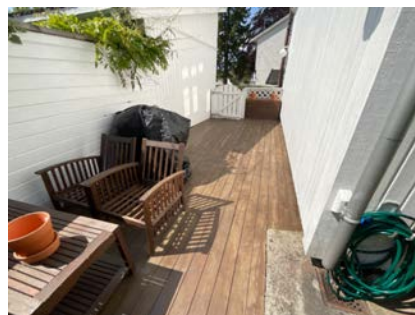
## TG 1 Dører

Ytterdør i tre.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 16 kvm.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av malt heltre gulv, fliser, ubehandlet heltre gulv og parkett.

Veggoverflater av slettmalte flater, malt panel, malt mdf panel og malt mur.

I tak er det slettmalte flater og malt mdf panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger må påregnes.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskillere av tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det observeres også knirk.

## Konsekvens/tiltak

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

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

## TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i kjøkken/spisestue.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 3 Innvendige trapper

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

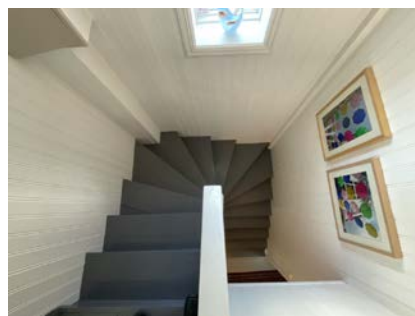
## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1. etasje fra 2007 i følge tidligere prospekt.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt panel i taket.

## Vurdering av avvik:

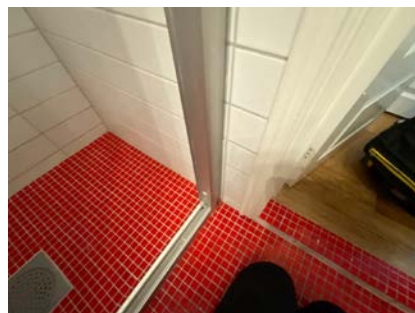
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter døren mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

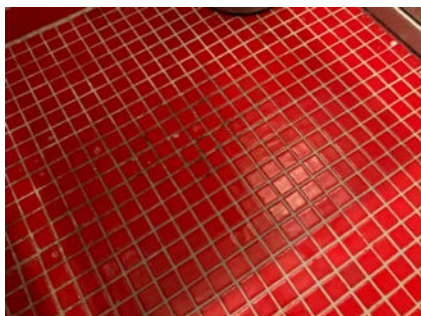
Stedvis misfarging fuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

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



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, gulvfestet toalett og dusjnische.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje fra 2018 i følge tidligere prospekt.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt panel i taket.

#### Vurdering av avvik:

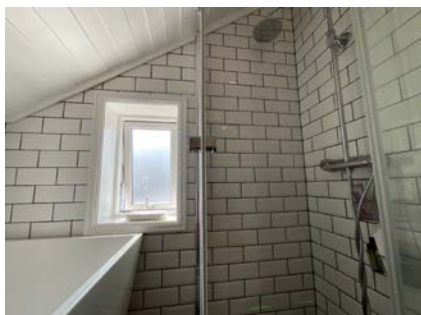
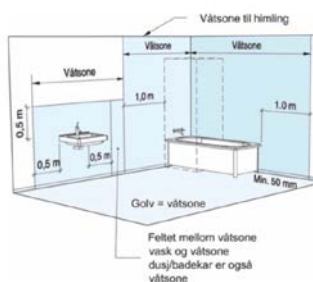
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

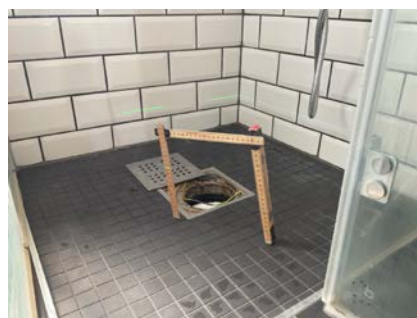
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

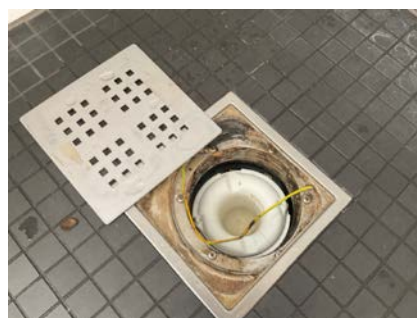
Det mangler dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig, dog får konstruksjonen tilstandsgrad 2 da det mangler dokumentasjon på utførelse. Det kan oppstå mangler og skjulte feil.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

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

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig grunnet konstruksjonsmateriale i innvendige vegger (basert på byggeår til boligen).

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

### 1 TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning, fornyet i 2018 i følge tidligere prospekt. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin og frittstående fryseskap.



### 1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange, kobber og plastbelagt kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

## ! TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2010.  
Service utført i 2023.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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



## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter med ukjent høy alder.  
Montert i ikke målbar kjeller.

### Vurdering av avvik:

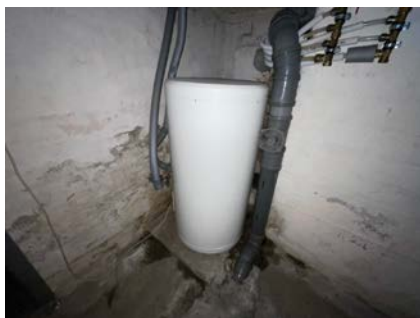
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bereider skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks.  
Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

### Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Basert på alder på deler av det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.**

### Generell kommentar

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

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



## 1 TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og øvrige faste masser.

## 1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering med ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kjeller benyttes i dag kun til sekundærbruk og det vil være lite hensiktsmessig å gjøre tiltak på nåværende tidspunkt. Tilstanden må uansett overvåkes, og spesielt ved store nedbørsmengder. Det utelukkes ikke at det må gjøres lokale tiltak med å lede overflatevann vekk fra bygningskroppen.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av granitt og betong.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## ! TG 2 Terrengforhold

Flat tomt.

### Vurdering av avvik:

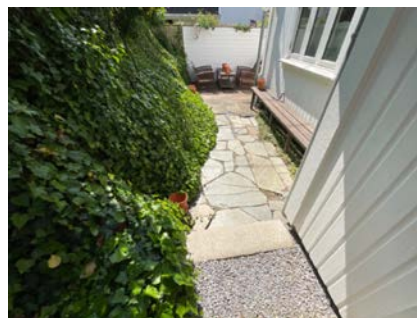
- Det er avvik:

Stedvis noe fall inn mot bygning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden må overvåkes og sees i sammenheng med «Drenering».



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. etasje      | 97                            |                             |                            | 97  | 16                              |                             | 97              |
| 2. etasje      | 42                            |                             |                            | 42  |                                 |                             | 42              |
| Hems           |                               |                             |                            |     |                                 | 3                           | 3               |
| <b>SUM</b>     | <b>139</b>                    |                             |                            |     | <b>16</b>                       | <b>3</b>                    | <b>142</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>139</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, Trapperom, Toalettrom, Kjøkken/spisestue, Stue, Soverom, Bad, Bod |                             |                            |
| 2. etasje | Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom                            |                             |                            |
| Hems      |                                                                          |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Noe elektroarbeider.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 136        | 3          |

### Kommentar

Enebolig  
P-rom i 1. etasje - 94 kvm  
P-rom i 2. etasje - 42 kvm

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 11.6.2025 | Erik Pedersen    | Takstingeniør |
|           | Margrethe Sylthe | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 208  | 546  |      | 0    | 170.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Brønneløkkveien 5

#### Hjemmelshaver

Karl Erik Sylthe, Margrethe Sylthe

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger sjarmerende til på Guldbergsiden i Fredrikstad med gangavstand til Fredrikstad sentrum. Umiddelbar nærhet til togstasjon. Kort vei til nærbutikk og barnehage. Barne- og ungdomsskole, cafe', parkområder og fergeforbindelse til Gamlebyen i nærheten. Glommastien som kan by på fine turområder langs vannet finnes like i nærheten og kan følges mot Sarpsborg eller mot Fredrikstad sentrum.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Tomten består hovedsakelig av bebyggelse. Pent opparbeidet uteområde i bakgård med terrasseplattning og skiferstein.

#### Byggemåte

Byggegrunn av fjell og øvrige faste masser. Grunnmur av granitt og betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Over tilbygg er det banemembran/folie. Vinduer i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse |      |           | Fremvist |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FC1531>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Meglerfirma                                                         |                  |
| Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler                                         |                  |
| Oppdragsnr.                                                         |                  |
| 1111250074                                                          |                  |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn    |
| Karl Erik Sylthe                                                    | Margrethe Sylthe |
| Gateadresse                                                         |                  |
| Brønneløkkveien 5                                                   |                  |
| Poststed                                                            | Postnr           |
| FREDRIKSTAD                                                         | 1604             |
| Er det dødsbo?                                                      |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                  |
| Avdødes navn                                                        |                  |
|                                                                     |                  |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                  |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                  |
|                                                                     |                  |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                  |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                  |
| År                                                                  | 2019             |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                  |
| Antall år                                                           | 5                |
| Antall måneder                                                      | 6                |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                  |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                  |
| Forsikringsselskap                                                  | Frende           |
| Polise/avtalnr.                                                     | 7516893          |

Document reference: 111250074

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Omfattende installasjon av ekstra belysning.

Arbeid utført av

Installatøren Fredrikstad AS

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

Filer

[Faktura\\_nr\\_412229\\_311219.pdf](#)

[Ordreoversikt\\_O34107\\_13191114.pdf](#)

[Timeliste\\_for\\_ordre\\_O34107\\_13191851.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Document reference: 111250074

## Tilleggs kommentar

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: 111250074

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Karl Erik Sylthe | fc64149ace82d54998e89<br>e798a99d01bc8c2383d | 20.06.2025<br>07:35:27 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Margrethe Sylthe | e2121c2c8c21782f4d5c5a<br>d26b5c29639f5d5777 | 20.06.2025<br>07:55:25 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 111250074

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



TINGLYST

13 DES. 2005

## RETTIGHET

FREDRIKSTAD TINGRETT  
DAGBOKNR.: 17360

208/546

Undertegnede eiere av gnr. bnr. i Fredrikstad kommune gir herved  
nåværende og senere eier av eiendommene gnr. 8, bnr. 354, Skansen 4  
og gnr. 8, bnr. 206, Skansen 6 rett til:

1. Å føre vann og kloakkledninger i avtalt trase over vår eiendom i henhold til tidligere avtale.
2. Hvis ledningen bygges over, skal det legges dimensjonerte trekkør tilpasset traseen.
3. Vedlikehold av ledningene og evt. kummer skal utføres av eierne.

Navn:

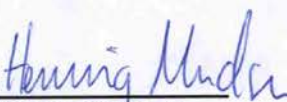
Personnr.:

Gnr./bnr.:

  
Inger Ofstad

30.06.76

208/546

  
Henning Madsen

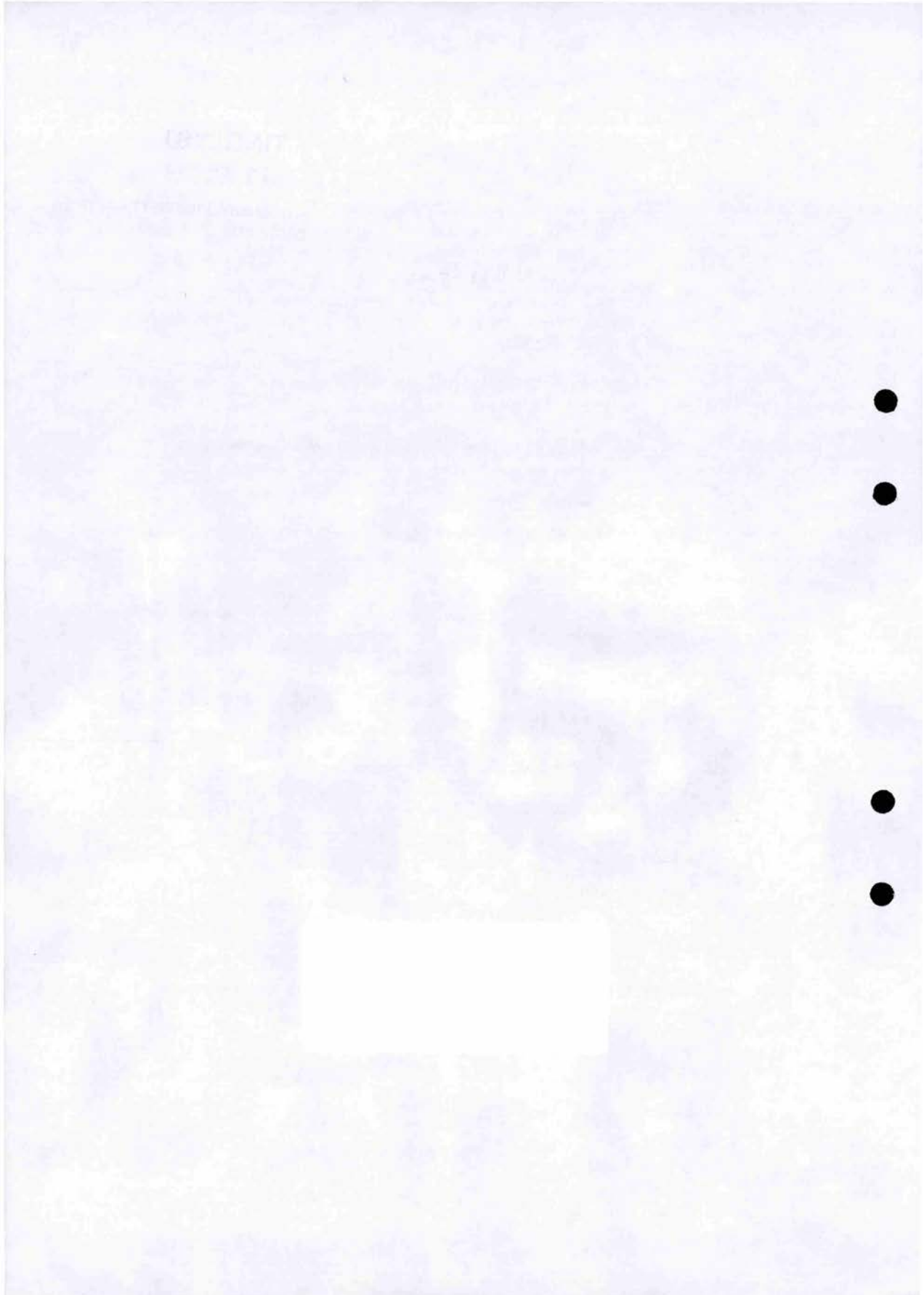
09.06.72

208/546

Fredrikstad, 30.11.2005



Doknr: 17360 Tinglyst: 13.12.2005 Emb. 086  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





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

## Eiendomsrapport for 208 / 546 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

| Påvirkningsgrad |
|-----------------|
|-----------------|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/546/0

|                |                  |                         |                  |
|----------------|------------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      | BRØNNELØKVEIEN 5 | Beregnet areal          | 170.3            |
| Etablert dato  | 02.07.1940       | Historisk oppgitt areal | 168.0            |
| Oppdatert dato | 01.01.2024       | Historisk arealkilde    | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld          | 0.01             | Antall teiger           | 1                |
| Kommunennummer | 3107             | Kommunenavn             | FREDRIKSTAD      |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn             | Pers.nr/org.nr. | Rolle             | Status     | Adresse | Andel |
|------------------|-----------------|-------------------|------------|---------|-------|
| KARL ERIK SYLTHE |                 | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt |         | 1/2   |
| MARGRETHE SYLTHE |                 | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt |         | 1/2   |

## Forretninger

| Forretningstype            | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|----------------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| ON - Omnummerering         | 01.01.2024      | 01.01.2024    |               |            |
| ON - Omnummerering         | 01.01.2020      | 01.01.2020    |               |            |
| AF - Annen forretningstype | 07.04.2010      | 07.04.2010    |               |            |
| AF - Annen forretningstype | 07.04.2010      | 07.04.2010    |               |            |
| ON - Omnummerering         | 07.01.1994      |               |               |            |
| SK - Skylddeling           | 02.07.1940      |               |               |            |

## Grunnforurensning registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|--------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------|
|              |                |                 |           |                      |

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|----------|-----|-----------|---------------|------------------|
|          |     |           |               |                  |

## Krav om jordskifte

| Jordskiftreferanse | Ført dato |
|--------------------|-----------|
|                    |           |

## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|----------------------|-----------|
|                      |           |

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|----------------|---------|-----------|
|                |         |           |

## Teiger

| Hovedteig                           | Avklart eiere            | Tvist                    | Flere mat. enheter       | Ureg. jordsameie         | Datafangstdato | Ber. areal | Arealmerknad |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                | 170.3      |              |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type                                | Status           |
|------------|-----|-------------------------------------|------------------|
| 193915779  | 0   | 111 - Enebolig                      | TB - Tatt i bruk |
| 193915787  | 0   | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 193915779: 111 - Enebolig

|                  |                          |                 |                                     |
|------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering   | BRA Bolig       | 156.0                               |
| Antall boenheter | 1                        | BRA Annet       | 0.0                                 |
| Antall etasjer   | 2                        | BRA Totalt      | 156.0                               |
| Avløp            |                          | Har heis        | <input type="checkbox"/>            |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input checked="" type="checkbox"/> |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus   | Dato | Registrert dato |
|------------------|------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk |      | 15.05.2006      |

## Bruksenheter

| Type                      | Leilighetsnr. | BRA   | Rom | Bad | Kjøkken |
|---------------------------|---------------|-------|-----|-----|---------|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000          | 0.0   | 0   | 0   |         |
| B - Bolig                 | H0101         | 156.0 | 0   | 0   |         |

## Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01    | 1         | 85.0      | 0.0       | 85.0       | 0.0        |
| H02    | 0         | 71.0      | 0.0       | 71.0       | 0.0        |

## Bygningsendringer

| Bygningsendring | Endringskode | Status            | Oppdateringsdato |
|-----------------|--------------|-------------------|------------------|
| 193915779-1     | T - Tilbygg  | FA - Ferdigattest | 01.01.2024       |

## Arealendringer

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| H01    | 0         | 13.0      | 0.0       | 13.0       | 0.0       | 0.0       | 0.0        |

## Statuser for bygningsendring

| Status                       | Dato       | Registrert dato |
|------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse         | 05.04.2006 | 19.04.2006      |
| IG - Igangsettingstillatelse | 05.04.2006 | 19.04.2006      |
| FA - Ferdigattest            | 19.02.2015 | 20.02.2015      |

## Bygning 193915787: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

|                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering   | BRA Bolig       | 0.0                      |
| Antall boenheter | 0                        | BRA Annet       | 0.0                      |
| Antall etasjer   | 0                        | BRA Totalt      | 0.0                      |
| Avløp            |                          | Har heis        | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

## Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus   | Dato | Registrert dato |
|------------------|------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk |      | 15.05.2006      |

**Bruksenheter**

| Type                      | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---------------------------|---------------|-----|-----|-----|---------|
| U - Unummerert bruksenhet | 0000          | 0.0 | 0   | 0   |         |

**Adresser**

| Vegnavn         | Nummer | Navn | Poststed         |
|-----------------|--------|------|------------------|
| Brønneløkkveien | 5      |      | 1604 FREDRIKSTAD |

# Oversiktskart



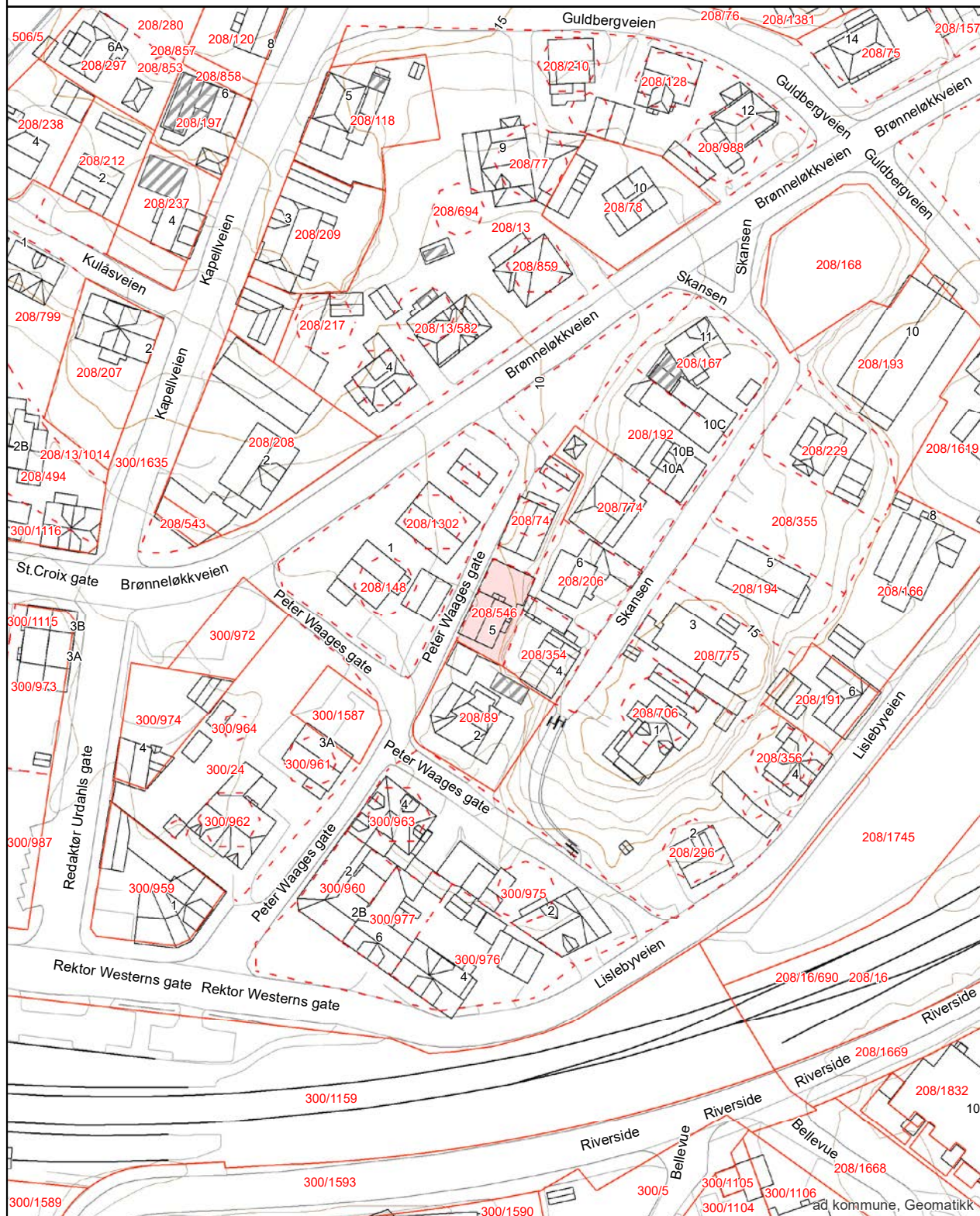
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brønneløkkveien 5, 1604 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/546/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-06-10



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brønneløkkveien 5, 1604 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/546/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-06-10



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

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

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

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

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



Areal og koordinater:

|                       |               |                     |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
| 170.3                 |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype                | Hjelpelinjetype | Målemetode   | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|--------------------------------|-----------------|--------------|------------------|--------|
| 1      | 6565033.84456 | 611536.237738 | Ikke spesifisert      | 10.33  | Gjerdestolpe                   |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 2      | 6565038.85022 | 611527.205634 | Fjell                 | 17.58  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 3      | 6565054.84311 | 611534.503556 | Ikke spesifisert      | 8.62   | Ukjent                         |                 | Beregnet     | 200              | 0      |
| 4      | 6565051.38018 | 611542.392898 | Ikke spesifisert      | 4      | Ukjent                         |                 | Beregnet     | 200              | 0      |
| 5      | 6565047.60762 | 611541.067397 | Ikke spesifisert      | 14.6   | Ukjent                         |                 | Beregnet     | 200              | 0      |

# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brønneløkkveien 5, 1604 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/546/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-06-10



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



# Grunnkart

Adresse: Brønneløkkveien 5, 1604 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/546/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-06-10



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





## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

|          |     |                   |     |       |   |       |   |
|----------|-----|-------------------|-----|-------|---|-------|---|
| Gnr.:    | 208 | Bnr.:             | 546 | Fnr.: | 0 | Snr.: | 0 |
| Adresse: |     | Brønneløkkveien 5 |     |       |   |       |   |

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

|                                                                   |     |                                     |      |  |                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------|------|--|---------------------------------------|--|
| Fyringsanlegg, tilsyn                                             | Ja: | <input checked="" type="checkbox"/> | Nei: |  | Sist tilsyn, dato: 11.10.2023.        |  |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | <input checked="" type="checkbox"/> | Nei: |  | Ukjent:                               |  |
|                                                                   |     |                                     |      |  |                                       |  |
| Røykløp feid/ sjekket                                             | Ja: | <input checked="" type="checkbox"/> | Nei: |  | Sist feiet/sjekket, dato: 11.10.2023. |  |

Med vennlig hilsen

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



0566 Oslo

**Dato:** 11.06.2025  
**Saksreferanse:**  
 (bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Tor Magnus Bonde  
 Davidssen  
**Avtale nr:** 10320

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

| Gjelder: | Teglskorstein                                         | Plassering: | 1 |
|----------|-------------------------------------------------------|-------------|---|
| 1        | Brennbart materiale for nær feiluke                   |             |   |
|          | Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd |             |   |
| 2        | Adkomst til sotluke                                   |             |   |
|          | Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 3. ledd |             |   |
| 3        | Sotluke defekt                                        |             |   |
|          | Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd |             |   |

|   |            |                                            |          |
|---|------------|--------------------------------------------|----------|
| 1 | Avtale     | Ikke adgang til:                           | Kaldloft |
|   | Avvik fra: | <i>Brann- og eksplosjonsvernloven § 34</i> |          |

Avtale 2 sider av pipa i kjeller ikke tilgjengelig

**OBS !**

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

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 208/546/0/0

Eierrepresentant: Sylthe Margrethe

Regningsmottaker: Sylthe Margrethe

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |                  |                  |     |
|------------|------------------|----------------|------------------|------------------|-----|
| Type       | Grunneiendom     | Bruksnavn      | BRØNNELØKVEIEN 5 | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja               | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 208              | Seksjonert     | Nei              | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 546              | Oppgitt areal  | 168 m2           | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 170,3 m2         |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |                  |                  |     |

## ADRESSER

(Antall: 1)

|         |                                       |              |         |           |                      |
|---------|---------------------------------------|--------------|---------|-----------|----------------------|
| Adresse | Brønneløkkveien 5<br>1604 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn | Bydalen | Kirkesogn | Fredrikstad Domkirke |
|         |                                       | Grunnkrets   |         | Valgkrets | Sentrum              |

## BYGNINGER

(Antall: 2)

| Bygningsnr. | Type     | Status      | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|----------|-------------|---------------|-----------------|------------|
| 193915779   | Enebolig | Tatt i bruk | Bolig         |                 | 0          |
| 193915779   | Enebolig | Tatt i bruk | Bolig         |                 | 156        |

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

| Eier             | Adresse      | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle         |
|------------------|--------------|-------------|-----------|---------------|
| SYLTHE MARGRETHE | Fjellgata 17 | 0566 OSLO   | 1/2       | Hjemmelshaver |
| SYLTHE KARL ERIK | Fjellgata 17 | 0566 OSLO   | 1/2       | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare |                      | Grunnlag          | Enhetspris  | Fra        | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|------|----------------------|-------------------|-------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 1116 | RENOVASJON - 240 L   | 1,00 240 l        | kr 3 751,00 | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 4 689,00        |
| 153  | BRANNTILSYN 1 LØP    | 1,00 1 løp        | kr 466,00   | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 466,00          |
| 60   | ESkatt Bolig         | 1 976 400,00 0/00 | kr 3,20     | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 6 324,00        |
| 4260 | VANN - BOLIG         | 240,00 M3         | kr 16,80    | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 4 637,00        |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG  | 1,00 Boenh.       | kr 1 279,00 | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 1 471,00        |
| 4360 | AVLØP - BOLIG        | 240,00 M3         | kr 32,18    | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 8 882,00        |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh.       | kr 2 082,00 | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 2 394,00        |
|      |                      |                   |             |            |       |       | kr 28 863,00       |



Bygningssnekker Øyvind Madsen

Kloppafjellet 10  
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

**Deres referanse**

**Vår referanse**

2015/3467-2-29770/2015-SNHU

**Klassering**

208/546

**Dato**

19.02.2015

### Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### Delegert vedtak

**Behandlet på vegne av**  
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**  
272/15

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 13.02.2015 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Brønneløkkveien 5**

**Gnr. 208**

**Bnr. 546**

**Arbeidets art: Bruksendring, tilbygg og fasadeendring**

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Snorre Huseby  
avdelingsarkitekt

**Virksomhet Regulering og byggesak**

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00      Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 20      Bankkonto:

Kopi til eksterne mottakere:  
Tor G. Hofgaard

Enghaugsgata 15 1607 FREDRIKSTAD



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. juni 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 546 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Brønneløkkveien 5, 1604 FREDRIKSTAD

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00  
e-post: [teknisk@fredrikstad.kommune.no](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)  
[www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)

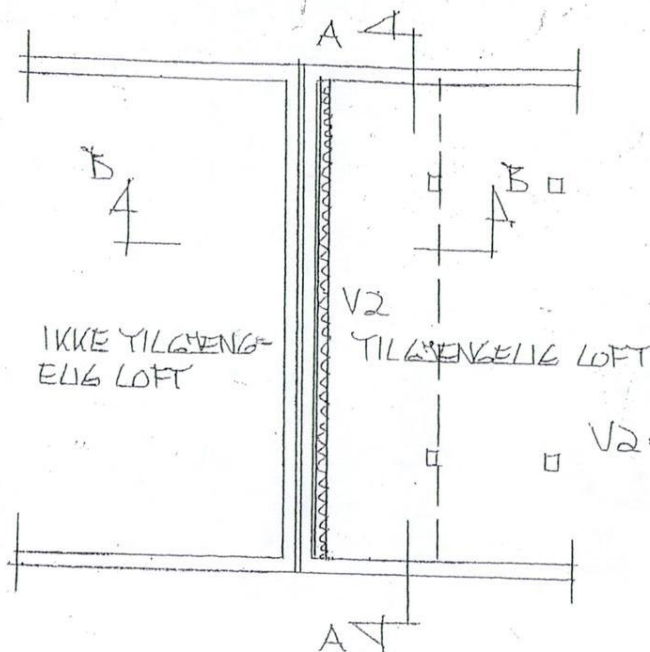
# PRINSIPPER FOR BRANNSIKRING AV LOFT

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

09 DES. 2005

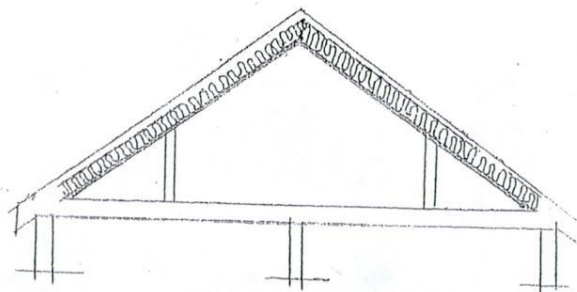
TYPE V2

NRK. —



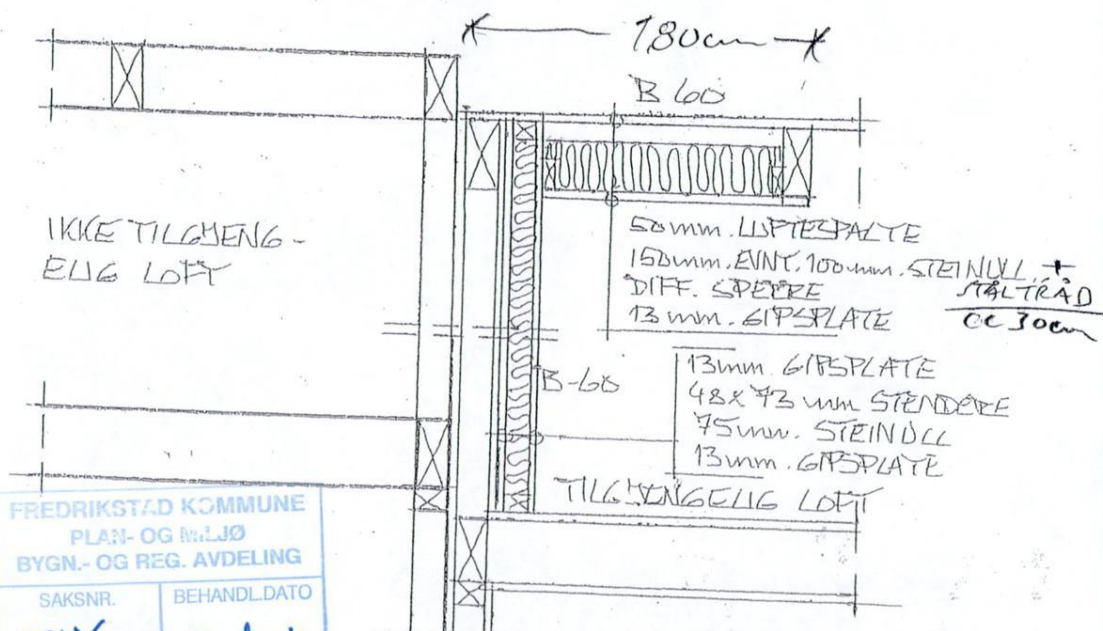
PLAN

V2 = 13mm. GIPSPLATE  
48x93mm. STENDER  
75mm. STEINULL  
DIFF. SPEER  
13mm. GIPSPLATE



SNITT A-A

MÅL = 1:10



FREDRIKSTAD KOMMUNE  
PLAN- OG MILJØ  
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.

BEHANDL.DATO

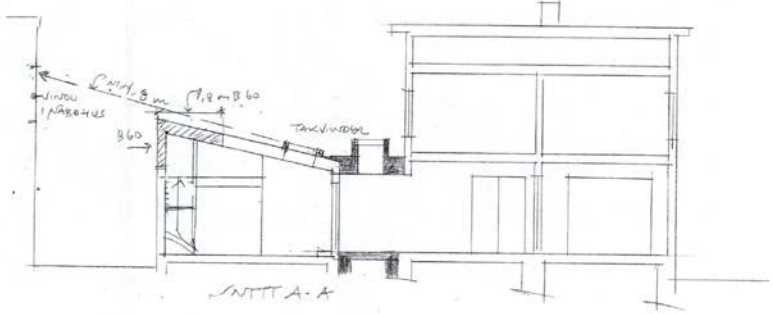
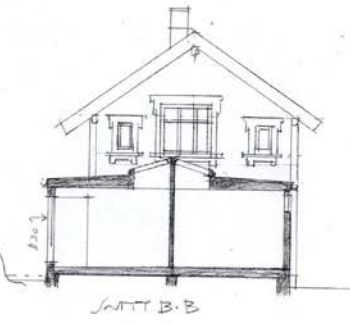
574/06

05.01.06

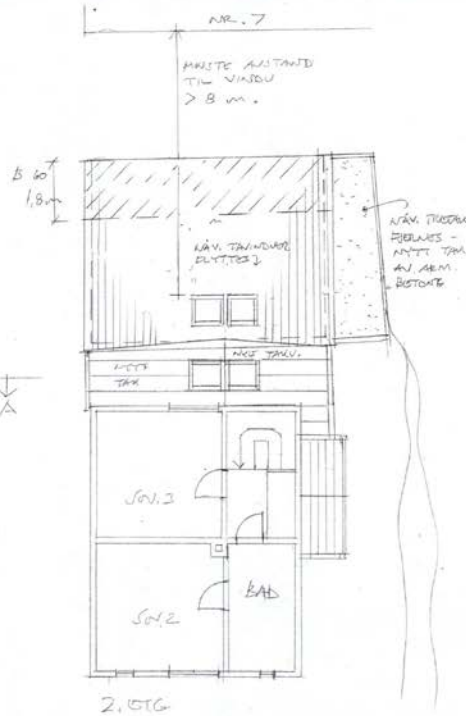
SNITT B-B

MÅL = 1:10

TEGNING NR. 5



|                                                                                           |  |                                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------|--|
| Prosjekt<br>HENNING MADSEN M. FAMILIE:<br>200/546, BRØNNELOKKEN, 5 -<br>TILBYGG/ENDRINGER |  | Sivilarkitekt MNA<br>TOR G. HOFGAARD                      |  |
| Tegning/stiltekk<br>SNITT, FASADER                                                        |  | Tegningsnr. 15<br>1607/2005<br>Tegning m/Rev.<br>10199.05 |  |
| 1:100                                                                                     |  | 10199.05                                                  |  |

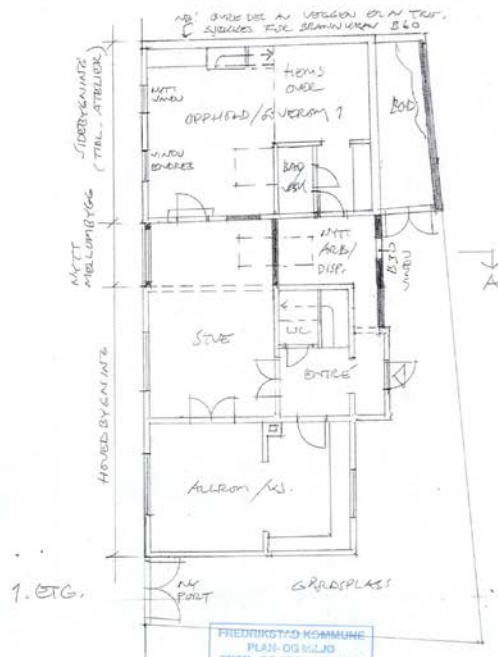


2. ETG.

BRA NÅV: 130 m<sup>2</sup>  
BRA NY: 13 m<sup>2</sup>  
BRA IALT: 143 m<sup>2</sup>

NB!  
Tegningene er basert på fotografier, eldre tegninger og en enkel oppmåling. Den må derfor i første rekke betraktes som tegning for søknad om byggetillatelse.  
Hvis den skal brukes som arbeidetegning må derfor alle mål, konstruksjoner og utførelser kontrolleres og vurderes på byggeplassen.

BYA NÅV: 102 m<sup>2</sup>  
BYA NY: 14 m<sup>2</sup>  
BYA IALT: 116 m<sup>2</sup>



1. ETG.

FREDTUNSTAD KOMMUNE  
PLAN- OG BILJØD  
BYGN. OG REG. AVDELING  
SAGSNR. 574/06  
REHABILIT. DATO 05.01.06

Prosjekt: HENKJØNT MADSEN M. FAMILIE:  
208/546, BRUNNELØKKEN 5 -  
TIL BYGG/ENDRINGSARBEID  
Tegning/målestokk: PLANKR 1. OG 2. ETG 1:100

Sivilarkitekt M.NAL  
TOR G. HOFGAARD  
Byggesaksnr 15  
1627 Prosjekt  
20.05.99 15.05.00  
Fax 05 55 81 01  
Mobil 90 11 60 00  
E-post: tgh@hofgaard.no

Plan  
Dato: 10.11.2005  
Tegning nr./Rev: 10199-04





## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                   |                     |                  |          |
|-------------------|---------------------|------------------|----------|
| Gnr: 208          | Bnr: 546            | Fnr: 0           | Snr: 0 ▼ |
| Adresse:          | Brønneløkkveien 5 ▼ |                  |          |
| Areal:            | 170.3               | m <sup>2</sup> * |          |
| Antall boenheter: |                     |                  |          |

#### 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:

|                                                                                                                           |                                                                                             |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan, navn:</b><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a> | <b>Formål/Hensynssone:</b><br>570 - Hensyn kulturmiljø, H570<br>1001 - Bebyggelse og anlegg | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br>juni 15, 2023 |
| <b>Reguleringsplan, navn:</b><br>Eiendommen er ikke regulert                                                              | <b>Formål/Hensynssone:</b>                                                                  | <b>Godkjent/vedtatt:</b>                  |
| <b>Reguleringsbestemmelser:</b>                                                                                           |                                                                                             |                                           |

\*For matrikkelenhet:

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

#### Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 16.06.2025



# Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

## TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

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                                                              |
|  | KS | Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur |

### GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

|  |    |                                 |
|--|----|---------------------------------|
|  | GR | Blågrønn struktur               |
|  |    | Naturområde                     |
|  |    | Turdrag                         |
|  |    | Friområde                       |
|  |    | Park                            |
|  |    | Kombinerte grønnsstrukturformål |

### FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

### HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

|  |        |                               |
|--|--------|-------------------------------|
|  | 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) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

### SAMFERDSEL

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

### JURIDISK LINJE

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

## Reguleringsplan

### Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

### AREA FORMULAS

## BERYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

## SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

## BRUK OG VEEN AV SNØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1039-1043.

## FLATER

[illegible]

 Planerings för regelinspårare under arbete



## ANDRE JUBRONSKE FLÅTER, LINJER OG PUNKTER I BEGYNDELINGSPLAN

[illegible]

| Handelsname<br>Handelsform |      |  |  |                                                                                     |         | Therapeut. Wirkung, bei der Anwendung wichtige |
|----------------------------|------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------|
| Supplementärbestandteile   | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplementärer Bestandteil | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |
| Supplement                 | 0001 |  |  |  | 0001-01 |                                                |



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b.8013 Dep.0030 OSLO



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

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brønneløkkveien 5, 1604 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/546/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-06-10

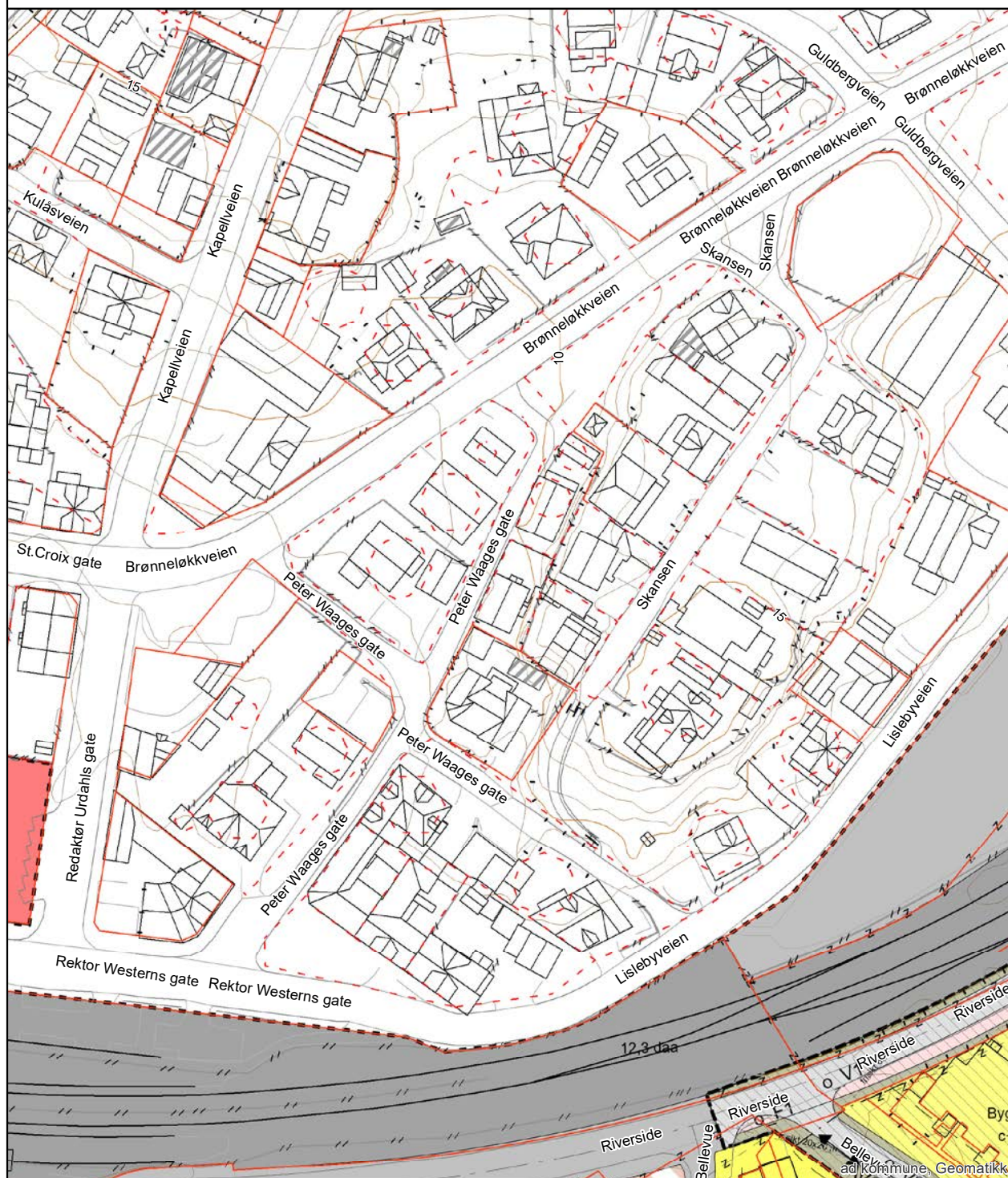


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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**



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brønneløkkveien 5, 1604 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/546/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-06-10



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.



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Brønneløkkveien 5, 1604 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/546/0/0

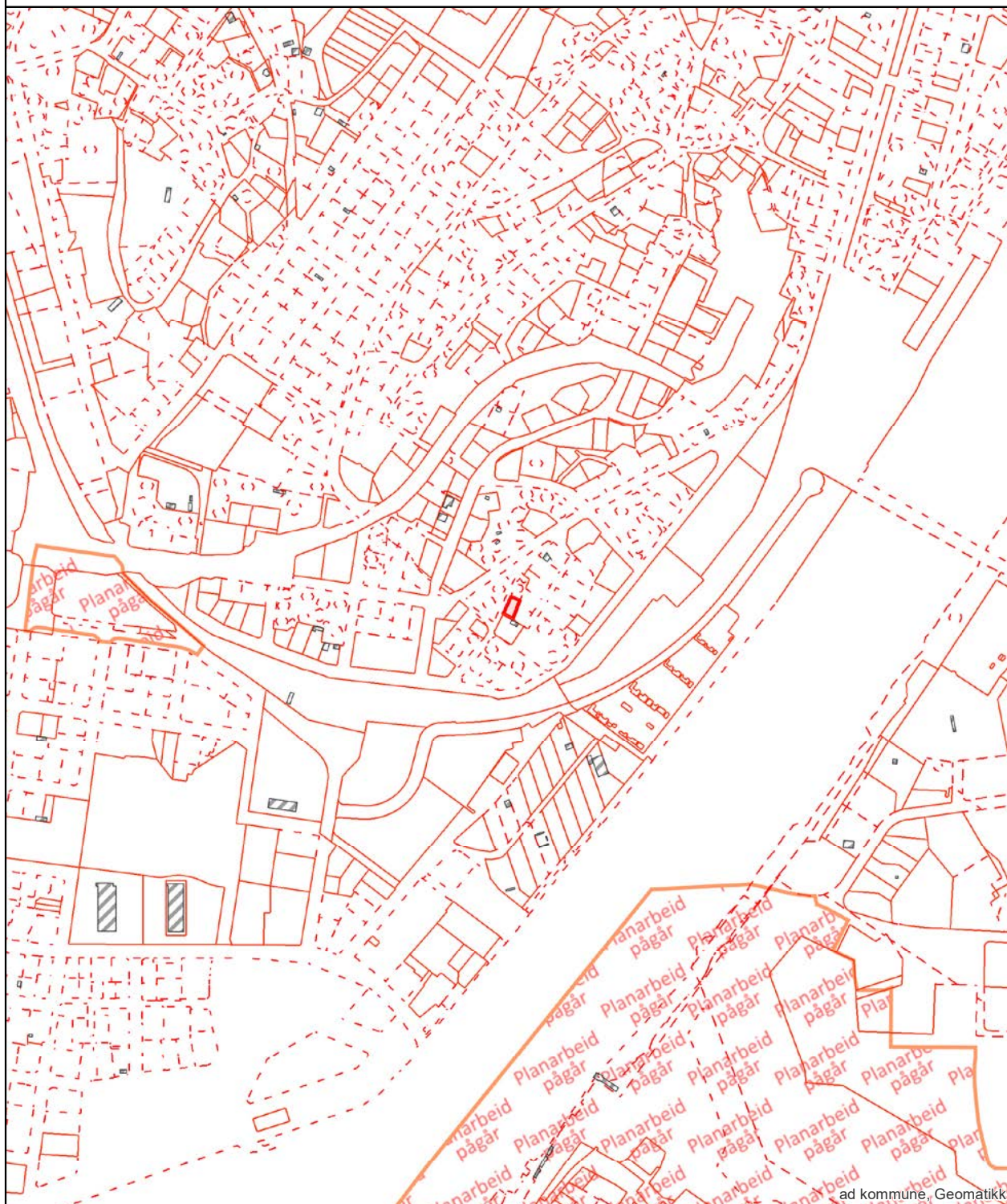
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-06-10



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

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-208/546, Brønneløkkveien 5, 1604 FREDRIKSTAD



### Risiko

| Navn               | Sist oppdatert | Status |
|--------------------|----------------|--------|
| Radonutsatt område | 02.06.2025     | Risiko |



### Vær oppmerksom på

| Navn                            | Sist oppdatert | Status         |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 05.05.2025     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

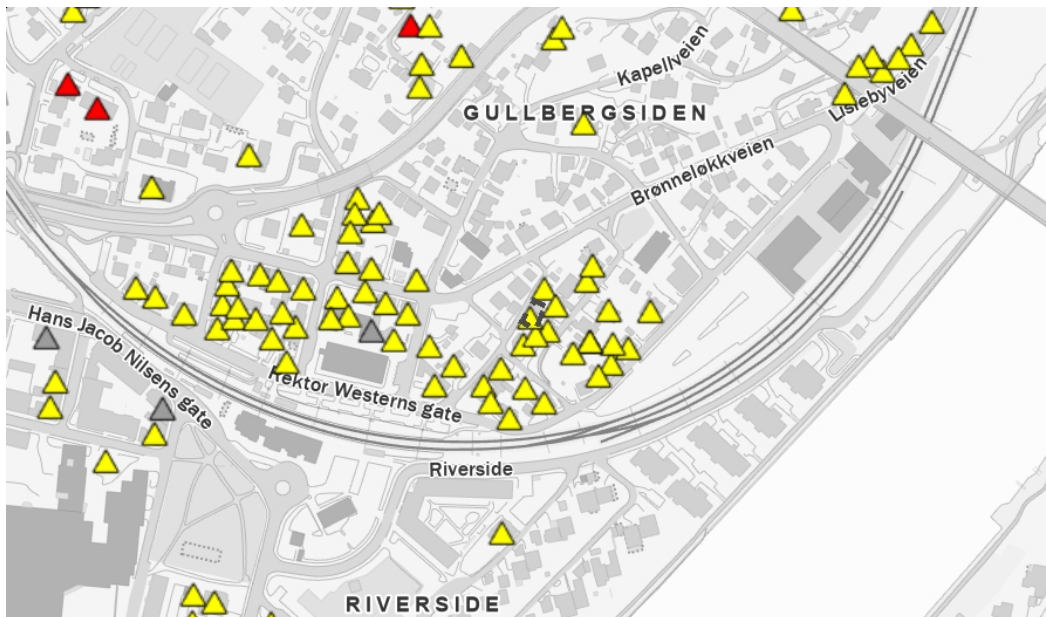
| Navn                                                       | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|------------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                  | 28.03.2025     | Ikke funnet | 4 km                      |
| Aktsomhetsområder for snøskred                             | 17.02.2025     | Ikke funnet | 0.72 km                   |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                          | 01.04.2025     | Ikke funnet | 5.4 km                    |
| Flomfaresoner                                              | 26.05.2025     | Ikke funnet | 0.02 km                   |
| Forurensset grunn                                          | 02.06.2025     | Ikke funnet | 0.1 km                    |
| Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 26.05.2025     | Ikke funnet | 0.14 km                   |
| Kvikkleire                                                 | 26.05.2025     | Ikke funnet | 0.05 km                   |
| Skredfaresoner                                             | 26.05.2025     | Ikke funnet | 104.5 km                  |
| Stormflo                                                   | 15.05.2025     | Ikke funnet | 0.16 km                   |
| Støysoner                                                  | 26.05.2025     | Ikke funnet | 0.02 km                   |

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

## Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 05.05.2025

|                                |     |    |
|--------------------------------|-----|----|
| Ruiner eller fjernede objekter | Nei | Ja |
| Meldepliktige bygg             | Nei | Ja |
| Andre SEFRAK-bygg              | Nei | Ja |



### Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

### Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

## Radonutsatt område

Sist sjekket:

02.06.2025

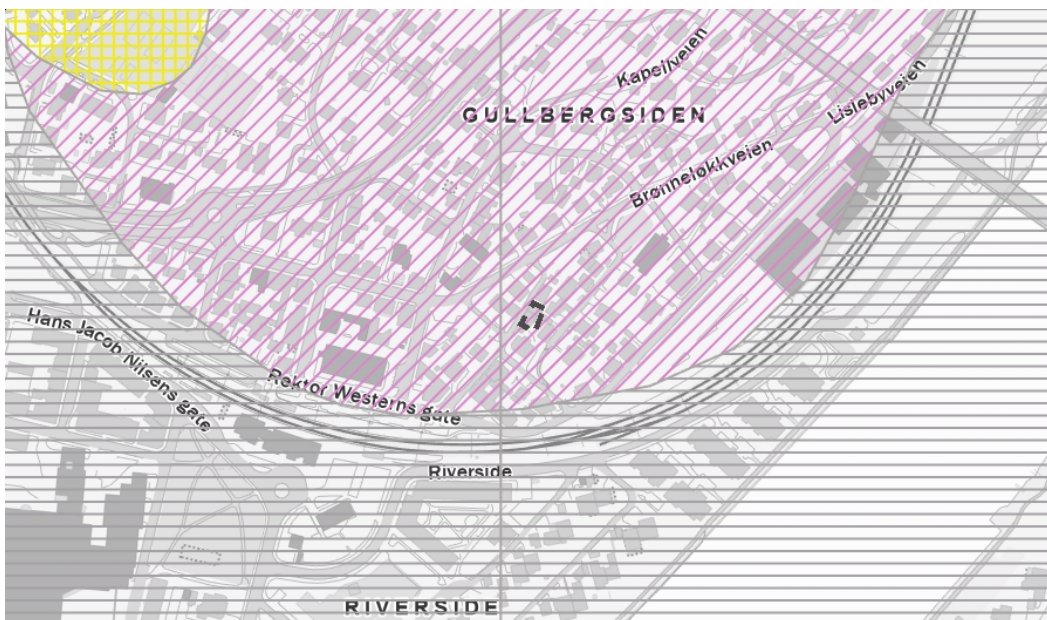
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Brønneløkkveien 5  
1604 FREDRIKSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jens August Larsen

**Telefon:** 997 17 879  
**E-post:** jens.august.larsen@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