

**aktiv.**

Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD

**Pen enebolig med sentral  
beliggenhet – fleksible løsninger  
og utleiemulighet**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

## Marius Martin Myren

**Mobil** 476 45 774

**E-post** marius.martin.myren@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 860 000,-  
**Omkostn.:** Kr 97 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 957 890,-  
**Selger:** Gudrun Helga Ingolfsdottir

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 144/175 kvm  
**Tomtstr.:** 434 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 203, bnr. 214  
**Oppdragsnr.:** 1111260035

# Pen enebolig med sentral beliggenhet – fleksible løsninger og utleiemulighet

Velkommen til Leiegata 22A – en hyggelig enebolig over to plan med fleksible løsninger. Boligen ligger i et etablert område med kort vei til skoler, barnehager og daglige servicetilbud, samt gode kollektivforbindelser i nærheten.

1. etasje fremstår lys og trivelig med stue/spisestue, wc, bad, soverom og kjøkken fra 2018, med gode arbeidsflater og integrerte løsninger. Herfra er det utgang til veranda med fine solforhold og plass til utemøbler. Underetasjen er innredet som en hybel med stue/kjøkken, soverom, bad og praktiske tilleggsrom, noe som gir flere bruksmuligheter og godt potensial for utleie.

Tomten er pent opparbeidet med gode lysforhold og noe beplantning, og eiendommen har også garasje og oppstillingsplass. En praktisk bolig med fleksibel planløsning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	70
Energiattest .....	76
Nabolagsprofil .....	81
Budskjema .....	126

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 144 kvm

BRA - e: 31 kvm

BRA totalt: 175 kvm

TBA: 26 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 67 kvm Entré, «vaskekjeller», bod, gang, bad, stue/kjøkken og soverom

1. etasje

BRA-i: 77 kvm Vindfang, toalettrom, bad, gang, soverom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 kvm Bod og garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

«Vaskekjeller» må ikke forveksles med et våtrom.

Rommet er ikke oppbygget som et våtrom og er derfor heller ikke vurdert som et våtrom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

434 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et eldre, etablert og populært boligområde på Leie/Lisleby i Fredrikstad kommune. Området består i hovedsak av frittliggende eldre og nyere boligbebyggelse i trekonstruksjon, og er kjent for å være barnevennlig med kort vei til skoler og barnehager samt idrettsanlegg.

Det er god bussforbindelse inn til Fredrikstad sentrum, med nærmeste bussholdeplass ved Glemmen sykehjem, kun en kort gåtur fra eiendommen. Fredrikstad stasjon, som tilbyr togforbindelser, ligger cirka 7 minutters kjøring unna.

Dagligvareforretninger er lett tilgjengelig, med Kiwi Lisleby og Coop Extra Stabburveien innen 10-11 minutters gangavstand. For større handelsopplevelser er det kort vei med bil til handelsområdet på Dikeveien.

Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Fredrikstad- og Rolvsøy-marka, som ligger i nærheten, og gir gode muligheter for friluftsliv og naturopplevelser.

### **Adkomst**

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene. Det vil bli skiltet med visningskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1982 og er fundamentert på fjell og fylte masser. Grunnmuren er av Leca og har sprekkdannelser. Boligen har støpt betongdekke til grunn.

Dreneringen er fra byggeåret, og det er sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmuren mangler. Vorteplast er observert som ikke tilstrekkelig festet. Ytterveggene er i bindingsverk med stående og liggende kledning, hvorav deler er skiftet i nyere tid. Det er observert ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Boligen har en saltakkonstruksjon med undertak av rupanel. Taket er tekket med shingel fra cirka 2005.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Etasjeskillerne er av tre.

Vinduer har rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeåret, og ett vindu ble skiftet i 2023. Ytterdørene er i tre fra byggeåret, og verandadøren er i tre med isolerglass.

Det er utgang til en veranda fra stue/kjøkken i første etasje, samt en terrasse ved gavlveggen.

Garasjen, som antas å være fra samme år som boligen, har støpt plate til mark, ringmur, vegger av bindingsverk og et saltak tekket med shingel. Den har en vippeport. Etterslepet på vedlikehold og en rekke avvik på garasjebygget. Garasjebygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

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

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Værslitasje på alle dører.

Sår/merker på ytterdør i underetasje.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

• 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 registreres noe knirk.

Det måles skjevheter i begge etasjer.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trappen har en del slitasjegrad.

- Kjøkken - Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist at overflater har noe skader.

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Enkelte oppholdsrom mangler tilluft via fast ventilering.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring mangler stedvis.

Vorteplast er ikke tilstrekkelig festet.

Det måles lettere utslag i underetasjen på vegger som ligger under og mot terreng. Vurderes relativt normalt. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Underetasje > Bad > Generell

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

Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk.

Et våtrom har begrenset levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Generell

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

Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk.

Et våtrom har begrenset levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot trappeløp.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller

- ikke utført med radonsperre.

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.04.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Byttet et vindu i stua.

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

Ja

Beskrivelse: Huset er registrert som enebolig. Jeg har leid ut underetasjen i perioder.

Egen inngang, kjøkken og bad.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

### **Innhold**

1. etasje:

Vindfang, gang, stue/spisestue, kjøkken, bad, toalettrom og soverom.

Underetasje:

Entré, gang, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskekjeller og bod.

Garasje:

Garasje og bod.

### **Standard**

Velkommen til Leiegata 22A – en hyggelig enebolig med fleksible løsninger.

Boligen ligger i et etablert boligområde, med kort vei til skoler, barnehager og daglige

servicetilbud. Nøkleby skole ligger rett over veien, noe som gjør eiendommen spesielt attraktiv for barnefamilier. Her bor du praktisk til med det meste innen rekkevidde, i et hyggelig og familievennlig nærområde.

Hovedetasjen fremstår som lys og trivelig, med en god og funksjonell planløsning. Stue- og spiseområdet har store vindusflater som slipper inn godt med dagslys og skaper en behagelig atmosfære. Her er det naturlig plass for både avslapning og hyggelige måltider med familie og venner. Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og har en moderne utforming med gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig veranda med plass til utemøbler. Eiendommen byr også på flere uteplasser med platting på siden av huset og hage på baksiden med gressplen og beplantning – fine områder for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster.

Underetasjen har stue/kjøkken, soverom, bad, vaskekjeller, bod og gang, noe som gir boligen en fleksibel planløsning med flere bruksmuligheter. Denne etasjen er adskilt fra hovedetasjen med en dør i trappegangen.

På eiendommen finnes også garasje med tilhørende stor bod.

Alt i alt en praktisk og innholdsrik bolig som passer godt både for familier og for deg som ønsker fleksibiliteten med tilrettelagte utleiemuligheter av egen bolig kan gi.

#### Kjøkken

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning med ukjent alder, profilerte fronter og laminat benkeplate.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøøl/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### Bad

Bad underetasje:

Bad med ukjent høy alder. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne. Ny innredning/servant med skap montert i 2026.

Bad 1. etasje:

Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar

med dusjmulighet. Ny innredning/servant med skap montert i 2026.

#### Toalettrom

Toalettrom 1. etasje:

Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant. Rommet har naturlig avtrekk.

#### Innvendige overflater

Gulv: Overflater av laminat, fliser og støpt dekke.

Vegger: Veggoverflater av slettmalte flater, fliser, malt mur, malt panel, malt tapet, malt mdf panel og malt teglstein.

Himling: I tak er det malt panel, hvittet trepanel og takessplater.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av kobber og flexislange.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen ventileres naturlig. Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

- Varmesentral: Varmepumpe fra 2025.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår, montert i «vaskekjeller».

#### **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.

Safe som står under trappen medfølger.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Ny servant med skap i begge baderom.

2025:

- Varmepumpe fra 2025.

2023:

- Ett vindu ble skiftet i 2023.

2018:

- Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra 2018.

2005:

- Taket er tekket med shingel fra ca. 2005.

### **Parkering**

Boligen har en garasje samt plass til parkering i gårdsplass.

### **Radonmåling**

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**

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

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

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

## Energi

### Oppvarming

Oppvarmingssystemet inkluderer stråleovn på vegg i vaskekjeller, varmekabler på begge bad, peisovn med glassfelt i stue/kjøkken i underetasjen, vedovn i stue/kjøkken i 1. etasje, og varmepumpe i stue i 1. etasje.

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Scan. Plassering: 1. Produktnavn: Scan.

Plate på gulv .

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

Sist sjekket/feiling, dato: 08.04.2024.

Sist tilsyn, dato: 08.04.2024.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 860 000

### Omkostninger kjøper

3 860 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

96 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

97 890 (Omkostninger totalt)  
114 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
117 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 957 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 974 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 977 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 220 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Branntilsyn 1 løp: kr 488,00

Eskatt bolig: kr 4055,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1243,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2834,00

Renovasjon - 140 l: kr 3919,00

Akonto avløp bolig: kr 6571,00

Akonto vann bolig: kr 2165,00

Totalt: kr 21275,00

Det er installert vannmåler.

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 055 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 967 625 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 870 500 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 203, bruksnummer 214 i Fredrikstad kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.

Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/203/214:

20.03.1991 - Dokumentnr: 2620 - Rettigheter iflg. skjøte  
Bestemmelse om vann/kloakkledning, telefon- og strømledn.  
og kabler for TV/radiosignaler.

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

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/ fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene. Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

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

02.07.1981 - Dokumentnr: 6330 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:203 Bnr:45

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1393921 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:203 Bnr:214

01.01.2024 - Dokumentnr: 758193 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:203 Bnr:214

19.06.2020 - Dokumentnr: 2622109 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:441

Opprinnelig tinglyst 13.07.1981 med dokumentnummer 6768

Konverteringsfeil - utglemt ekstrahert

Rettet etter tingl. §18

18.06.2020 Arkivref. 20/31845-2

19.06.2020 - Dokumentnr: 2622109 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:441  
Opprinnelig tinglyst 13.07.1981 med dokumentnummer 6768  
Konverteringsfeil, uteglemt ekstrahert  
Rettet etter tingl. §18  
18.06.2020 Arkivref. 20/31845-2

leier av tomt nr. 135 av gnr. 3, bnr. 45 i Fredrikstad, gir hermed naboeiendommen gnr. 3, bnr. 214, Leiegt. 22 A i Fredrikstad, rett til 3 meters bred vei over min eiendom samt rett til å legge vann- og kloakk- ledning over eiendommen.  
Plassering av vei og ledninger anvises av undertegnede.

Se tinglyste avtaler vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informajosn.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen i sin helhet, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 15.11.1982, som omhandler nybygg boligbygg. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Isolasjon på loft må gåes over, samt at lufting ved gesims må utbedres, Kjeller må gjøres ferdig.  
Det må monteres utvendig trapp.  
Utvendig puss må gjøres ferdig.  
Div, småarbeider.  
Det må planeres med fall ifra huset.  
Husnummerskilt.  
Eventuelle pålegg fra Feiervesen og Sanitærkontrollen må etterkommes.

Det foreligger ferdigattest datert 07.05.2026 som gjelder for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for deler av underetasjen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse punktene avviker fra dagens faktiske forhold:

Garasjen er utvidet med bod, som ikke fremkommer i godkjente tegninger.

I underetasjen er det nylig omsøkt og godkjent omgjøring av to boder til oppholdsrom/ stue/hoveddel. Kjøkkenet som er i dette rommet fremkommer ikke av godkjente tegninger.

1. etasje og underetasjen er i dag avskilt ved trappeløpet, med vegg og dør. Vegg med dør fremkommer ikke av mottatte tegninger.

Opprinnelig tegnet hobbyrom med egen utgang er delt opp til bod og gang/ inngangsparti i underetasjen.

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

med dette.

Midlertidig brukstillatelse, ferdigattest og tegninger er vedlagt salgsoppgaven.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.11.1982.

#### **Vei, vann og avløp**

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

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

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

Eiendommen har adkomst via privat vei som går over naboeiendommen. Det er tinglyst avtale for veiretten.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med gjeldende bestemmelser, ikrafttredelse 15.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg.

Det er varslet igangsetting av reguleringsplanarbeid for plan 1202 Leiegata, datert 14.01.2021.

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for bygging av en gang- og sykkelvei langs den kommunale veien Leiegata og deler av Sølunds vei. Strekingen mangler i dag en sammenhengende gang- og sykkelvei, og tiltaket vil gi innbyggerne mulighet til å ferdes som myke trafikanter på en trafiksikker måte. Planforslaget har som hovedintensjon å trygge barn og unges skolevei til Nøkleby skole og Lislebyhallen. Tiltaket kobler seg til eksisterende infrastruktur i sidegatene, og fører til et større sammenhengende gang- og sykkelnettverk i Fredrikstad kommune.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for dobbeltspor Seut-Rolvsøy og rv. 110 Simo-St.Croix. Formålet med kommunedelplanen er å fastsette korridor for dobbeltspor mellom Seut og Rolvsøy med ny stasjon på Grønli og framtidig løsning for rv. 110 med tilhørende gang- og sykkelvegssystem på strekingen Simo-St. Croix. Endelig trasé for jernbane og veganlegg med nødvendig omlegging av berørt infrastruktur blir fastlagt i reguleringsplan.

I kartet som ligger vedlagt planen fremkommer det at eventuell jernbane går i tunell/bru i dette området.

Områdeanalyse:

Eiendommen inneholder et område med Kulturminnelokaliteter og enkeltminner.

Utdrag av informasjon fra Riksantikvarens kulturminnesøk:

Vernestatus: Uavklart.

Datering Bronsealder.

Synlig: Nei

Kulturminne id: 218387

Enkeltminnekategorier: Bergkunst.

Enkeltminnearter: Helleristning.

Beskrivelse:

Helleristningsfelt.

1860/70-tallet: "Hos Klokker Johnsen 4 Skibe. Mange Huller udover Berget. 300 Skridt i NØ for Huset. I Niveau med Toget paa Kjølstad." Tegningen av feltet viser 3 skip med kjøl- og relingslinjer samt rette spanter. To av figurene har rester av mannskapsstreker. Det øverste skipet har enkel kjøllinje og en enkelt mannskapsstrek. Det er tegnet 3 frittstående skålgroper, samt 3 groper i tilknytning til skipene.

1897: "Helleristningsfelt, lå på en liten, flat bergknatt på Ø-siden av hovedveien mellom de to Leie-gårdene (den ene fattighus, den andre kanskje privat)." Tegningen av feltet viser 5 Skipsfigurer og 2-5 skålgroper. 4 av skipsfigurene har kjøl- og relingslinje, samt rette spanter. 2 har også mannskapsstreker. I tillegg er det en enkel kjøllinje.

2017: Feltet er ikke gjenfunnet ved senere undersøkelser. Lokaliteten kan være sprengt bort eller ødelagt i forbindelse med utbygging i området. Kartfestet ut fra skriftlige kilder, plasseringen gir dermed kun et inntrykk av hvor lokaliteten kan ha ligget.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av Kommuneplans bestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

Boligen er registrert/godkjent med en boenhet.

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. I denne boligen er underetasjen innredet som en hybel, hvor stue/kjøkken og soverom er godkjent til rom for varig opphold.

### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

### Overtakelse

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 5 400 Fotograf
- 5 950 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 6 950 Oppgjørshonorar
- 13 950 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 114 600

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 13 950 for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Marius Martin Myren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

**Oppdragstaker**

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

**Salgsoppgavedato**

11.05.2026































**aktiv.**  
Tar deg videre





(Digitalt møblert bilde)





(Digitalt møblert bilde)













# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Leiegata 22 A, 1617 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 203, bnr. 214

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m<sup>2</sup> BRA-i: 144 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 13784-4559

Eiendomsverdi ref nr: KE4557

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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



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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1982.  
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Garasje oppført antatt samme år som boligen.

Standarden er normal.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Enebolig - Byggeår: 1982

### INNVENDIG [Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat, fliser og støpt dekke.  
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser, malt mur, malt panel, malt tapet, malt mdf panel og malt teglstein.  
I tak er det malt panel, hvittet trepanel og takessplater.  
Åpen trapp i tre mellom etasjene.

### VARMEKILDER

Stråleovn på vegg i «vaskekjeller».  
Varmekabler på begge bad.  
Peisovn med glassfelt i stue/kjøkkenen i underetasje.  
Vedovn i stue/kjøkkenen i 1. etasje.  
Varmepumpe i stue i 1. etasje.  
For øvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad i underetasje med ukjent høy alder, ny innredning i 2026.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

Bad i 1. etasje med ukjent høy alder, ny innredning i 2026. Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar med dusjmulighet.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i underetasje med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra 2018. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøøl/fryseskap.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber og flexislange.  
Avløpsrør av plast.  
Varmepumpe fra 2025.  
Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.  
Sikringskap med automatsikringer. Blanding av nyere og eldre elektriske komponenter.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Drenering fra byggeår.  
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

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

1. etasje stemmer med byggetegninger og det er en pågående prosess med å søke bruksendring av underetasjen. Når dette er ferdig vil dagens bruk stemme med tegninger. 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.

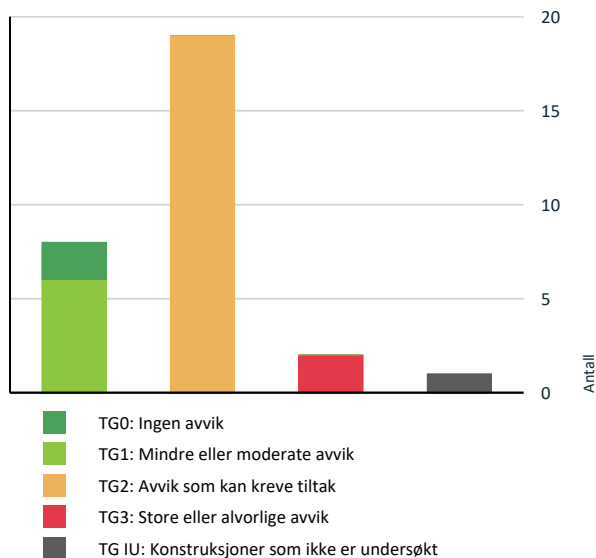
#### Garasje

- 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.

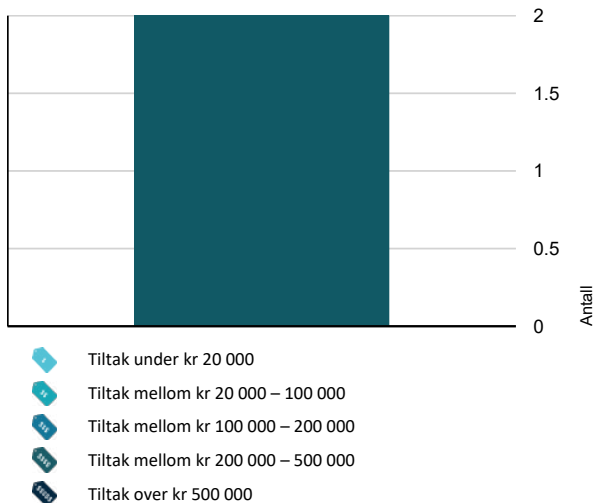
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1982

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

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

**Standard**

**Vedlikehold**



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- 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.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.



### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Deler av kledningen er skiftet i nyere tid.

**Vurdering av avvik:**

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

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med shingel fra ca. 2005.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**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 tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

## Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.  
Undertak av rupanel.

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».

Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra byggeår. Ett vindu ble skiftet i 2023.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i tre fra byggeår og med ukjent alder.  
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

Værslitasje på alle dører.

Sår/merker på ytterdør i underetasje.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stue/kjøkkenen i 1. etasje er det utgang til veranda på 13 kvm. Terrasse ved gavlvegg på 13 kvm.

Tilstanden vurderes normal, dog må det påregnes en lett vask etter vintersesongen.



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

På gulv er det overflater av laminat, fliser og støpt dekke. Veggoverflater av slettmalte flater, fliser, malt mur, malt panel, malt tapet, malt mdf panel og malt teglstein. I tak er det malt panel, hvittet trepanel og takessplater.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitastegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere av tre.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålasen i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

### Vurdering av avvik:

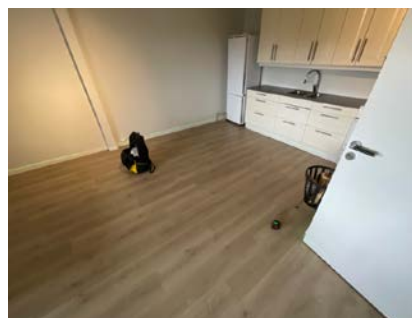
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det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

Det måles skjevheter i begge etasjer.

### Konsekvens/tiltak

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

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



## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkkenen i underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke/feieluke iht. TEK17 eller Brann- og Feiervesen, men det anbefales at det etableres. Forholdet føres dog opp som et avvik opp mot dagens forskrift/avhendingslov.

Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.



## TO 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har en del slitasjegrad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør slipes/behandles.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 3 Generell

##### Beskrivelse

Bad i underetasje med ukjent høy alder. Ny innredning montert i 2026. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

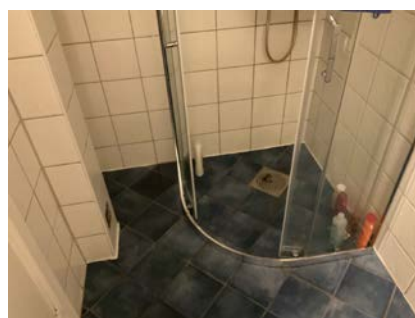
Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vannrett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### UNDERETASJE > BAD

#### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot trappeløp.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 3 Generell

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bad i 1. etasje med ukjent høy alder. Ny innredning montert i 2026. Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar med dusjmulighet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vannrettet sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Vannrør går rett i etasjeskiller og kommer til syne i «vaskekjeller». Det observeres ingen unormal funn.

## KJØKKEN

#### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i underetasje med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny for ca. 3 år siden.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra 2018. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøl/fryseskap.



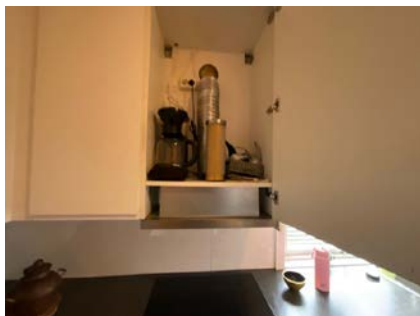
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

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

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør av kobber og flexislange.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Enkelte oppholdsrom mangler tilluft via fast ventilering.

##### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger i oppholdsrom som mangler dette.

#### TG 0 Varmesentral

##### Beskrivelse

Varmepumpe fra 2025.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.  
Montert «vaskekjeller».

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## 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.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Blanding av nyere og eldre elektriske komponenter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ingen ufaglærte i eiers botid, ukjent før dette.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger dokumentasjon fra arbeider som er utført i eiers botid.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

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.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell og fylte masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring mangler stedvis.

Vorteplast er ikke tilstrekkelig festet.

Det måles lettere utslag i underetasjen på vegger som ligger under og mot terreng. Vurderes relativt normalt. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vorteplast bør festes tilstrekkelig med tilhørende topplister.

Ved drenering av en eldre bolig er hovedtiltakene å grave opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drenerør, et drenerende sjikt (f.eks. knotteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av Leca.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Omfanget er lite.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør overvåkes, og tetting bør vurderes for å hindre vanninntrengning og frostskafer.



### TG 2 Forstøtningsmurer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Forstøtningsmur.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## 1 TG 0 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Flat, skrånende og kupert tomt.

Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.  
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.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på veranda er målt til ca. 95 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggt tekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

Kravet om forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider i et trappeløp kom i 1967.

# 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.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	67			67	
1. etasje	77			77	26
<b>SUM</b>	<b>144</b>				<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>144</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, «vaskekjeller», bod, gang, bad, stue/kjøkken, soverom		
1. etasje	Vindfang, toalettrom, bad, gang, soverom, stue/kjøkken		

### Kommentar

«Vaskekjeller» må ikke forveksles med et våtrom. Rommet er ikke oppbygget som et våtrom og er derfor heller ikke vurdert som et våtrom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1. etasje stemmer med byggetegninger og det er en pågående prosess med å søke bruksendring av underetasjen. Når dette er ferdig vil dagens bruk stemme med tegninger. 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.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Men som selvbygger.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		31		31	
<b>SUM</b>		<b>31</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>31</b>				

### Romfordeling

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

## 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.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Garasjen er plassert for nærme boligen opp mot dagens regler.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Gudrun Helga Ingolfsdottir	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	203	214		0	435.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Leiegata 22 A

#### Hjemmelshaver

Gudrun Helga Ingolfsdottir

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til daglige servicetilbud som matbutikk, apotek og andre nødvendige tjenester. Området er godt tilrettelagt med flere tilbud innen handel og service i nærheten. Det er et familievennlig område med skoler, barnehager og idrettsanlegg i kort avstand. Kort vei til sentrum med bil, samt gode kollektivforbindelser i nærområdet med hyppige avganger både mot sentrum og omkringliggende byområder.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

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

#### Byggemåte

Boligen er fundamentert på fjell og fylte masser. Grunnmur av Leca. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Saltakkkonstruksjon teknet med shingel. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

**Byggeår**

1982

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

**Beskrivelse**

Støpt plate til mark.  
Ringmur.  
Vegger av bindingsverk.  
Saltak tekket med shingel  
Vippeport.

Etterslepet på vedlikehold og en rekke avvik på bygget.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Gudrun Helga Ingolfsdottir

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Leiegata 22A

1617 Fredrikstad

3107-203/214/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet et vindu i stua .  
Egeninsats

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Huset er registrert som enebolig . Jeg har leid ut underetasjen i perioder.  
Egen inngang , kjøkken og bad .

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

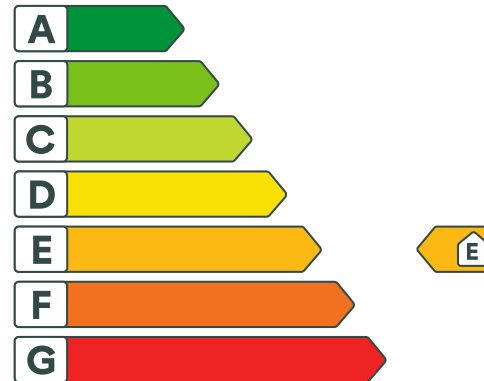
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD</b>	
Dato for energimerking <b>04.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-290493</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>6258417</b>
Gårdsnummer <b>203</b>	Bruksnummer <b>214</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1982</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>144,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>144,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**239,80 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**236,19 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**34 011 kWh**



## Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og døblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets-kamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pellets-kamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pellets-kaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pellets-kaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Leiegata 22A - Nabolaget Leie Nord/Østgård - vurdert av 64 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Glemmen sykehjem Linje 110, 120	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

## Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	5 min 2.7 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	5 min 2.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	8 min 4.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min 4.3 km
Glemmen vgs - Lisleby	20 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	3 min 2.2 km

## Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Stabburveien	11 min
-------------------------	--------



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



## Opplevd trygghet

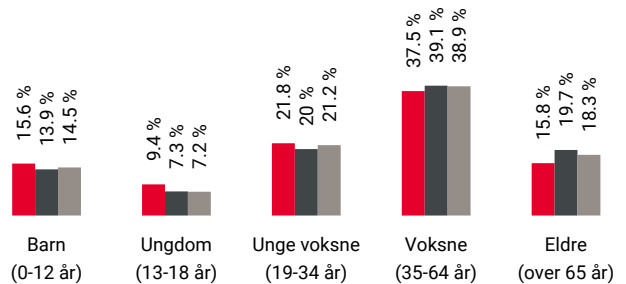
Veldig trygt 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Leie Nord/Østgård	2 367	1 029
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Leie barnehage (0-5 år) 89 barn	5 min 0.4 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 48 barn	11 min 0.9 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	12 min 1 km

## Dagligvare

Kiwi Lisleby PostNord	10 min 0.9 km
Coop Extra Stabburveien	12 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



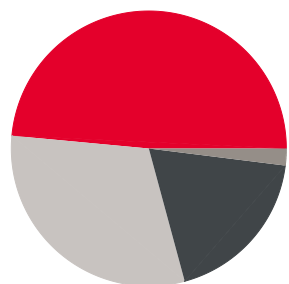
### Gateparkering

Lett 85/100

## Sport

Lisleby idrettshall	3 min
Aktivitetshall	0.3 km
Nøkleby skole	5 min
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
SKY Fitness Lisleby	11 min
Sporty24 Fredrikstad	14 min

## Boligmasse



- 49% enebolig
- 19% rekkehus
- 2% blokk
- 31% annet

«Det er flott her.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Torvbyen	5 min
Apotek 1 Wilbergjordet	14 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

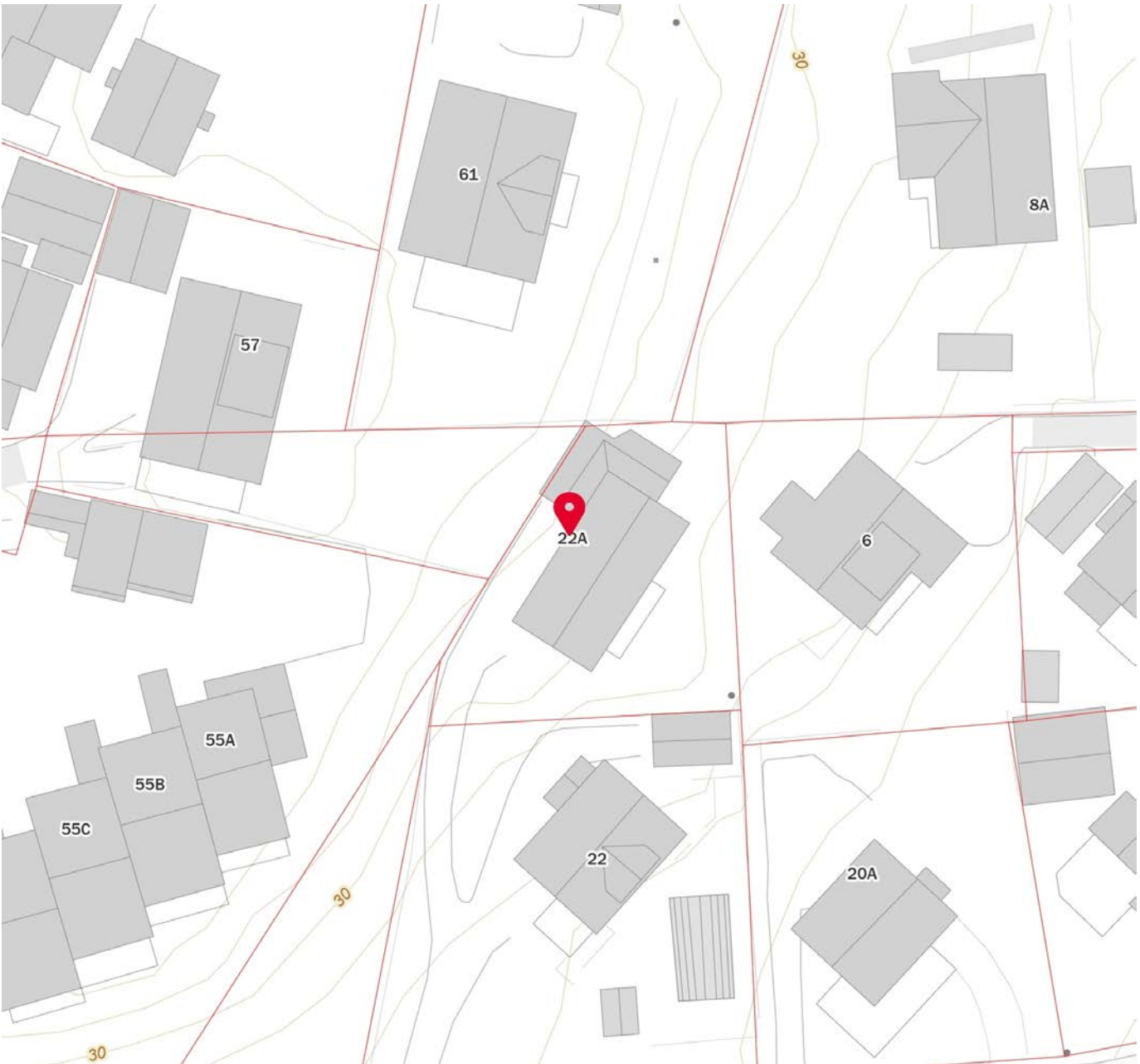
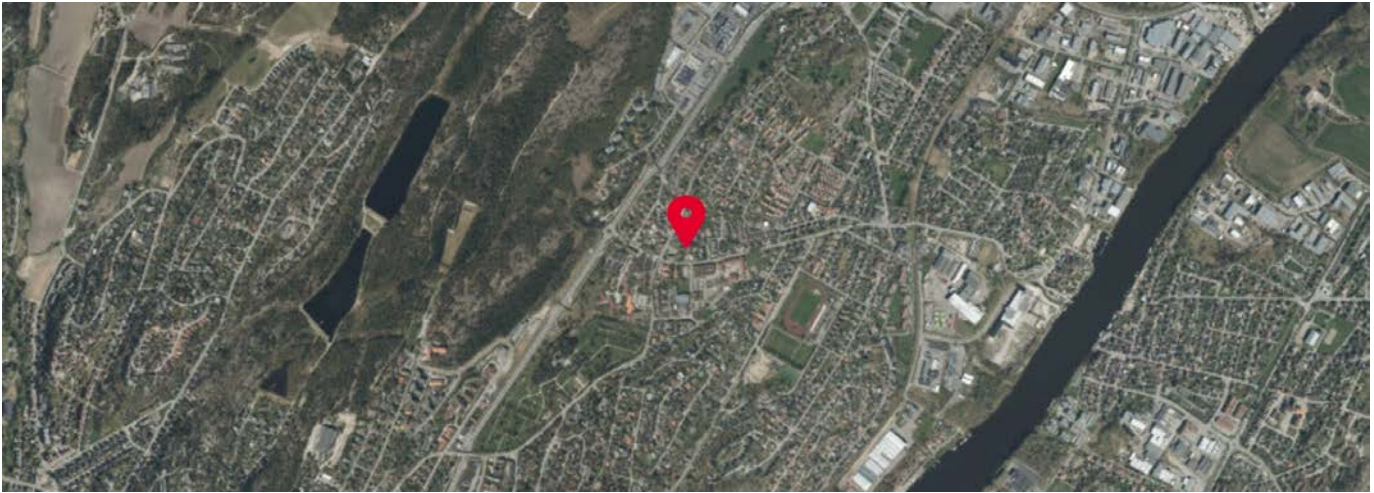


0% 43%

- Leie Nord/Østgård
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-203/214/0

Bruksnavn	LEIEGATA 22 A	Beregnet areal	435.2
Etablert dato	02.07.1981	Historisk oppgitt areal	434.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
GUDRUN HELGA INGOLFSDOTTIR		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	01.11.2019	01.11.2019		
AF - Annen forretningstype	22.01.2019	22.01.2019	J.nr.213/18	
OP - Oppmålingsforretning	03.03.2016	04.03.2016	2016/1517	
AF - Annen forretningstype	25.03.2010	25.03.2010		
AF - Annen forretningstype	24.03.2010	24.03.2010		
AF - Annen forretningstype	24.03.2010	24.03.2010		
AF - Annen forretningstype	23.03.2010	23.03.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	02.07.1981			

### 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	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		435.2	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6258417	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

### Bygning 6258417: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	149.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	149.0
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	15.12.1982	15.12.1982

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	149.0	4	2	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	79.0	0.0	79.0	0.0
U01	0	70.0	0.0	70.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Leiegata	22A		1617 FREDRIKSTAD

# Oversiktskart



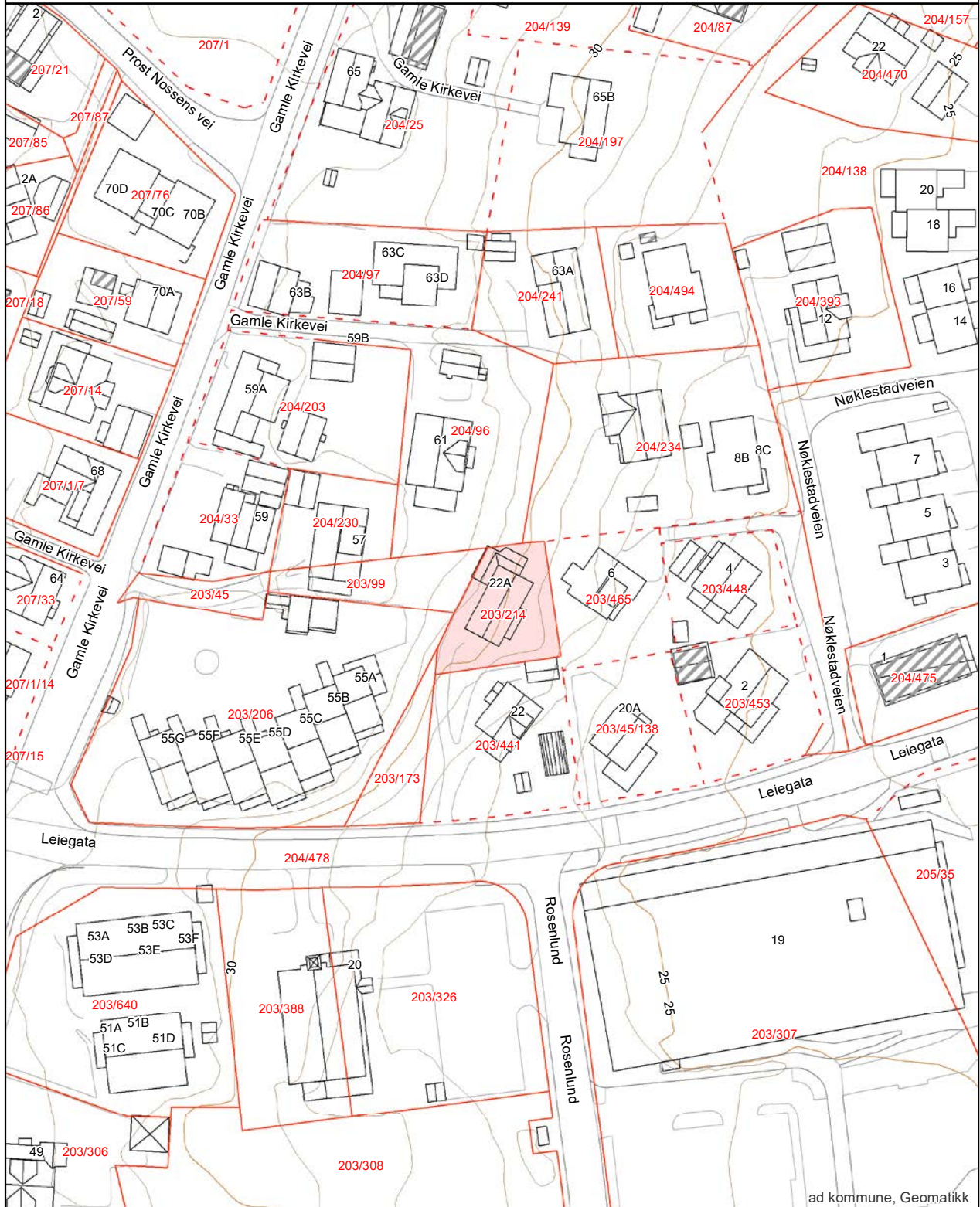
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/214/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-23



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



ad kommune, Geomatikk



## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567528.24317	612149.784201	Ikke spesifisert	5.28	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6567533.50131	612150.222883	Ikke spesifisert	7.47	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6567540.24442	612153.437889	Ikke spesifisert	14.36	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6567553.00207	612160.023975	Ikke spesifisert	6.82	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6567553.95237	612166.772505	Ikke spesifisert	4.28	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
6	6567554.21744	612171.043851	Ikke spesifisert	22.71	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6567531.74734	612174.266096	Ikke spesifisert	24.75	Umerket		Totalstasjon	14	0

side: 1

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 203/214/0/0

Eierrepresentant: Ingolfsdottir Gudrun H

Regningsmottaker: Ingolfsdottir Gudrun H

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	LEIEGATA 22 A	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	214	Oppgitt areal	434 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	435,2 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Leiegata 22A 1617 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Leie nord	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Lisleby

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6258417	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		149

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
INGOLFSDOTTIR GUDRUN H	LEIEGATA 22A	1617 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.05.2026	1/1	0	kr 488,00
60 ESkatt Bolig	1 267 300,00 0/00	kr 3,20	01.05.2026	1/1	0	kr 4 055,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.05.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.05.2026	1/1	0	kr 2 834,00
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.05.2026	1/1	0	kr 3 919,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	150,00 M3	kr 38,09	01.05.2026	1/1	0	kr 6 571,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	150,00 M3	kr 12,55	01.05.2026	1/1	0	kr 2 165,00
						kr 21 275,00

## VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
37037699	100		100 Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2025	2025	155	713



INGOLFSDOTTIR GUDRUN H  
Leiegata 22A  
1617 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2026/80671	5	SVSI	203/214	29.04.2026

## Tillatelse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Leiegata 22A - Eiendom 203/214

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
549/26

### Tillatelse

---

#### Søknaden din er godkjent

Dette har du søkt om:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

---

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 13.04.2026.

#### Søknaden gjelder

Saken gjelder en etter godkjenning av bruksendring i underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel, hvor to tidligere boder er endret til stue.

#### Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913.

#### Eiendommens areal

435,2m<sup>2</sup>

#### Vurdering

Bruksendring: Krav til romhøyde er gitt i TEK17 § 12-7. Bestemmelsen er relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011, skal romhøyden, ifølge veiledningen til TEK17, være minimum 2,0 m. Det opplyses at romhøyde ikke er lavere enn 2,0 m

Plantegningene viser at to tidligere boder i underetasjen foreslås bruksendret til stue. Det er innvendig trappeforbindelse mellom hovedetasjen og underetasjen, noe som innebærer at underetasjen ikke kan fungere som en selvstendig og uavhengig del av bygningen. På denne bakgrunn vurderes underetasjen som en integrert del av hovedetasjen, og ikke som en egen boenhet.

### **Termisk inneklima**

Vedrørende bruksendring av underetasjen er det krav om at du må bygge så det ikke blir fukt, mugg og råte i rommet. Det er også krav om at rommet må være godt nok isolert og ventilert slik at det blir et behagelig inneklima uten støy. Det er anbefalt at oppholdsrom kan holde temperatur på minst 19 grader i løpet av vinteren.

Det forutsettes det at inneklima i rom for varig opphold skal tilrettelegges ut fra hensyn til helse og tilfredsstillende komfort ved forutsatt bruk i henhold til TEK 17 §13-4.

### **Særskilt nabosamtykke**

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring nærmere nabogrense enn 4 meter dersom eier av tilstøtende eiendom har gitt skriftlig samtykke, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a.

Det foreligger avstandserklæring som bekrefter at bygningen er plassert nærmere enn 4 meter fra nabogrensen, fra eiendommene gnr. 203 bnr. 99 og gnr. 203 bnr. 206.

Det særskilte nabosamtykket forutsetter at nødvendige branntekniske tiltak gjennomføres i det omsøkte prosjektet, slik at tiltaket ikke medfører fremtidige begrensninger for utnyttelsen av naboeiendommene utover de begrensninger som følger direkte av plan- og bygningslovgivningen.

### **Nabovarsling**

Øvrige naboer er ikke varslet i saken. Bygningsmyndighetene anser at øvrige naboer ikke blir berørt av det omsøkte tiltaket og tiltaket unntas fra nabovarsling jfr plan- og bygningsloven § 21-3, annet ledd.

Regulerings- og byggesakssjefen har gjennomgått søknaden, som tilfredsstillende etter plan- og bygningsloven § 20-3.

### **Vedtak**

Din søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

- 1 Situasjonsskart Leiegata 22A.pdf
- 4 Eksisterende plan
- 5 Plan 1.etasje Leiegata 22A
- 6 Leiegata 22A snitt eksisterende og nytt

### **Krav til den videre prosessen**

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent

### **Gebyr**

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger* vedtatt av Bystyret. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet - § 3-11-1 (26)	1830,00	1	1830,00
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - § 3-9-6c (26)	14320,00	1	14320,00
Grunngebyr for søknad uten ansvarsrett - papir/epost - § 3-8-4 (26)	4240,00	1	4240,00

### **Tillatelsens varighet**

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

### **Din rett til å klage**

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

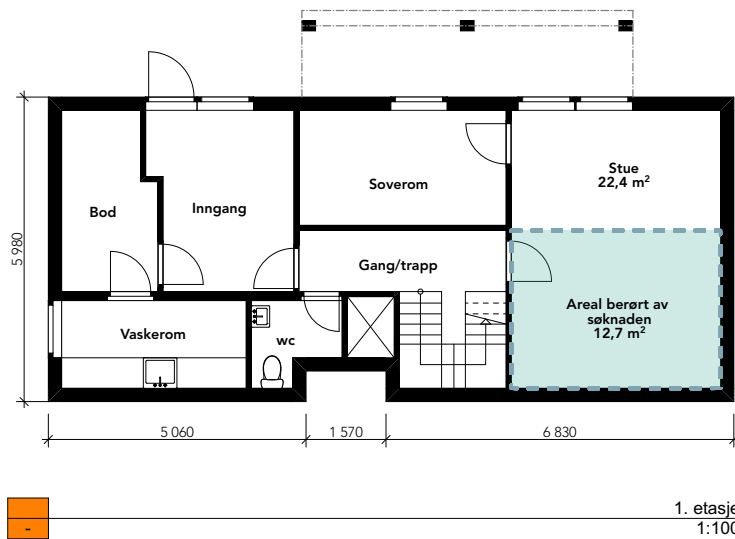
*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Caroline Marie Johansen  
avdelingsleder byggesak

Svein A. Simensen  
saksbehandler byggesak

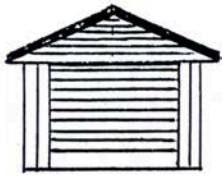
### Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Leiegata 22A, 1617 Fredrikstad gnr/bnr 203/214





F. B. nr. 508/88



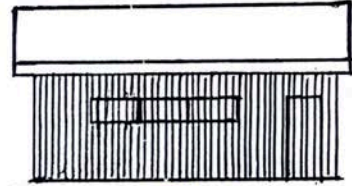
350

Godkjent etter fullmakt av bygn.sjefen i Fr.stad

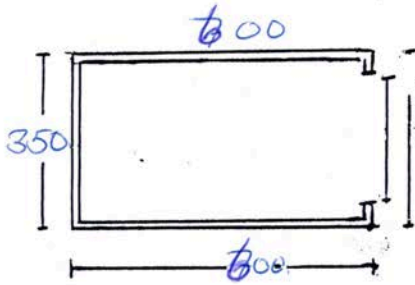


350

F.B.V. 2/9-88  
l.nr. 1/8/2



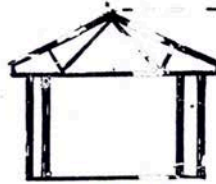
600



350

600

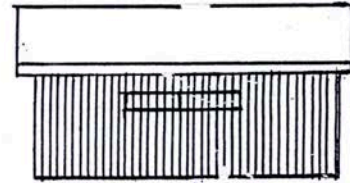
600



350

120

210



600

FJELL BRUK  
1640 RÅDE

BYGGH.	EN ROM	TYPE
MÅL	SAL TAK	

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/lestnr) ev. parsellnr		
Leiegata 22 A		Gnr. 3/ bnr. 214		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	1/9-81	19/2 1982	91/82
Byggherre		Adresse		Tlf.
Thormod Ryen		Leiegata 22 A		
Anmelder		Adresse		Tlf.
A/S Rakkestad Sag & Høvleri		1890 Rakkestad		031-21155
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Thorbjørn Bredholt		Steinveien 6, 1890 Rakkestad		031-22297

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Isolasjon på loft må gåes over, samt at lufting ved gesims må utbedres.  
Kjeller må gjøres ferdig.  
Det må monteres utvendig trapp.  
Utvendig puss må gjøres ferdig.  
Div. småarbeider.  
Det må planeres med fall ifra huset.  
Husnummerskilt.

Eventuelle pålegg fra Feiervesen og Sanitærkontrollen må etterkommes.

Vedlegg. Sanitærkontrollen og Feiervesen.

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Fredrikstad	Fredrikstad bygningsvesen
15/11 1982	<i>Jon Erik Eekren</i> Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggeskytelsemyndighet



INGOLFSDOTTIR GUDRUN H  
Leiegata 22A  
1617 FREDRIKSTAD

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2026/80671	7	SVSI	203/214	07.05.2026

## Ferdigattest - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Leiegata 22A - Eiendom 203/214

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
608/26

### Ferdigattest

#### Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden ble mottatt her den 05.05.2026. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 29.04.2026.

#### Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD  
Eiendom: 203/214/0/0  
Byggetiltak: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

#### Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Caroline Marie Johansen  
avdelingsleder byggesak

Svein A. Simensen  
saksbehandler byggesak

# Grunnkart



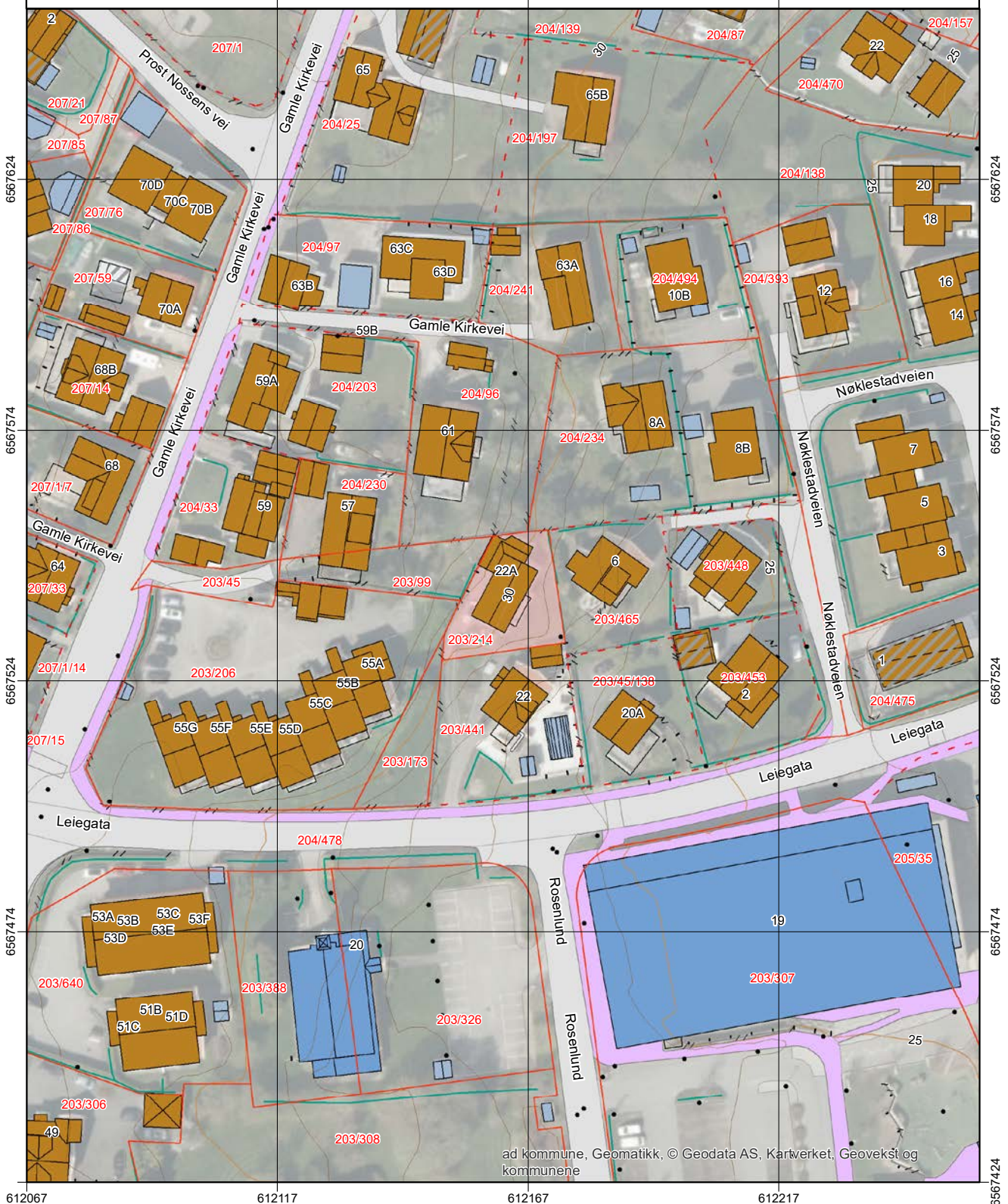
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/214/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-23



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



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

# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/214/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2026-03-23



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





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 203 / 214 / 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 eiendoms grensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Uttorning	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



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	203	Bnr.:	214	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Leiegata 22 A					

## 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:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 08.04.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Ukjent:	<input type="checkbox"/>
	Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist sjekket/feing, dato: 08.04.2024

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Ingolfsdottir Gudrun H

Leiegata 22a

1617 Fredrikstad

**Adresse:** Leiegata 22 A (H - 1 - 1)

**Bygningsnr:** 6258417

**Eiendom:** 203 / 214 / 0 / 0

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 2

**Tilsyn:** Utført 08.04.2024

**Hyppighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 24.03.2026

**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)

**Vår referanse:** Jan Markus  
Lorentzen

**Avtale nr:** 8413

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

**Avvik ildsted:**

**Gjelder:** Scan

**Plassering:**

**Produktnavn**

1 Plate på gulv

Scan

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

**OBS !**

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. mars 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 214 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD

<b>Pålegg:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
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)

DAGBOKFØRT

13 JUL 81 06758

Kfr.  
21.78.  
FREDRIKSTAD  
BYRETTErklæring.

Undertegnede Helge Skallebakk, leier av tomt nr. 135 av gnr. 3, bnr. 45 i Fredrikstad, gir hermed naboeiendommen gnr. 3, bnr. 214, Leiegt. 22 A i Fredrikstad, rett til 3 meters bred vei over min eiendom samt rett til å legge vann- og kloakkledning over eiendommen.

Plassering av vei og ledninger anvises av undertegnede.

Fredrikstad den 13. juli 1981.

Helge Skallebakk

Dok. no. kr. 250,-

## SKJØTE

**REGISTRERT**

20 MARS 1991

FREDRIKSTAD BYRETT  
DAGBOKNR: 2620

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.3 bnr.214 med reguleringsbetegnelsen Leiegata 22A i Fredrikstad til Thormod Ryen personnr. 170356 [redacted] for kjøpesum kr. 6515,- som er oppgjort på avtalt måte.

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

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

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

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

Fredrikstad, den 01.02.1991



Ordfører



Doknr. 2620 Tinglyst: 20.03.1991 Emb. 086  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

file:(bente)ben-s-leie-22a

B.H

ERKLÆRING

vedr. festekontrakt for tomten gnr.3 bnr.214, LEIEGATA 22A  
-----

Festekontrakten kvitteres herved til avlysning.

FREDRIKSTAD, 01.02.1991

*P. Rønning*  
.....  
ordfører

*Thormod Ryen*  
.....  
Fester

*Leiegt. 22a*  
.....  
Adresse

*170356* [REDACTED]  
.....  
Personnummer

.....  
Fester

.....  
Adresse

.....  
Personnummer

Undertegnede bekrefter at foranstående erklæring er underskrevet  
av Thormod Ryen personlig i vårt nærvær og at underskriveren  
er over 18 år.

Fredrikstad, d.u.s.

*K. Skallebakke*  
.....  
Navn

*Leiegt. 22*  
.....  
Adresse

*14-10-1922*  
.....  
Født

*Kord Skallebakke*  
.....  
Navn

*Leiegt 22*  
.....  
Adresse

*15-4-1929*  
.....  
Født



Fredrikstad Oppmålingsvesen

# MÅLEBREV

Kart: Prt.koll XXXVII side 32

DAGBOKFORT

Tekst » " » 31

02 JUL 81 06330

J.-nr.

FREDRIKSTAD  
BYRETT

År 19 81 den 8. april ble det i medhold av § 62 i bygning-  
av 23. juni 1978, delings-  
loven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av  
tnr. 135 av gnr. 3/45, Leiegata 22 som gis betegnelsen gnr. 3, bnr. 214,  
Leiegata 22 A.

Fester: Thormod Ryen.

Forretningen som på vegne av grunneieren Fredrikstad kommune var rekvirert  
av skole- og sosialrådmannen ble administrert av oppmålingsjefen og etter  
bemyndigelse utført av Øivind Olsen.

Alle vedkommende var varslet ved berømmelse, løpenr. 1083 dat. 30/3-81.  
Av disse møtte Helge Skallebakke samt naboene Olaf Mathisen og Anne Lise  
Gulbrandsen.

Grensene ble stukket ut i henhold til delingsplan vedtatt av formannskapet  
5. mars 1981 og deretter målt. De går fram av etterstående kart i  
målestokk 1:500.

Arealet er: 434.3 m<sup>2</sup>

Koordinatene refererer seg til byens koordinatsystem.

Forretningen sluttet.



Øivind Olsen  
sign.

Arne Straume  
sign.

32

Kart over en parsell av tnr. 135 av gnr. 3, bnr. 45 Leiegata 22 som gis betegnelsen  
 gnr. 3, bnr. 214, Leiegata 22 A.

Fester: Thormod Ryen

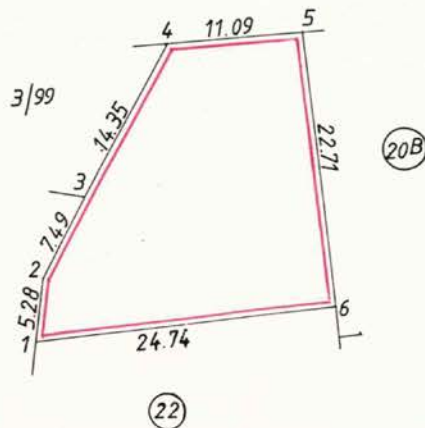
Areal: 434.3 m<sup>2</sup>

M = 1:500

Koordinater:

	Y	X
1.	3116.13	6155.65
2.	3116.70	6160.90
3.	3120.10	6167.57
4.	3127.00	6180.15
5.	3138.05	6181.09
6.	3140.70	6158.54

Kirkev. 61



NORD



*Knut Stamme*

— Leiegata —

3150 Y  
 6100 X



## Eiendomsstatus, ordre 9076649

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 203	<b>Bnr:</b> 214	<b>Fnr:</b> 0	<b>Snr:</b> 0
<b>Adresse:</b>	Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD		
<b>Areal matrikkelenhet:</b>	435.2 m <sup>2</sup>		

### 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:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	<b>Vedtatt:</b> 15.06.2023	<b>Formål/hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg <b>Hensynssoner:</b>
<b>Reguleringsplaner:</b>	<b>Vedtatt:</b>	<b>Formål:</b>  <b>Hensynssoner:</b>
<b>Plandokumenter reguleringsplan:</b>		
<b>Reguleringsplaner under arbeid:</b> 1202 Leiegata		<b>Varslet igangsatt:</b> 14.01.2021

### 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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 23.03.2026

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-203/214, Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.03.2026	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.03.2026	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

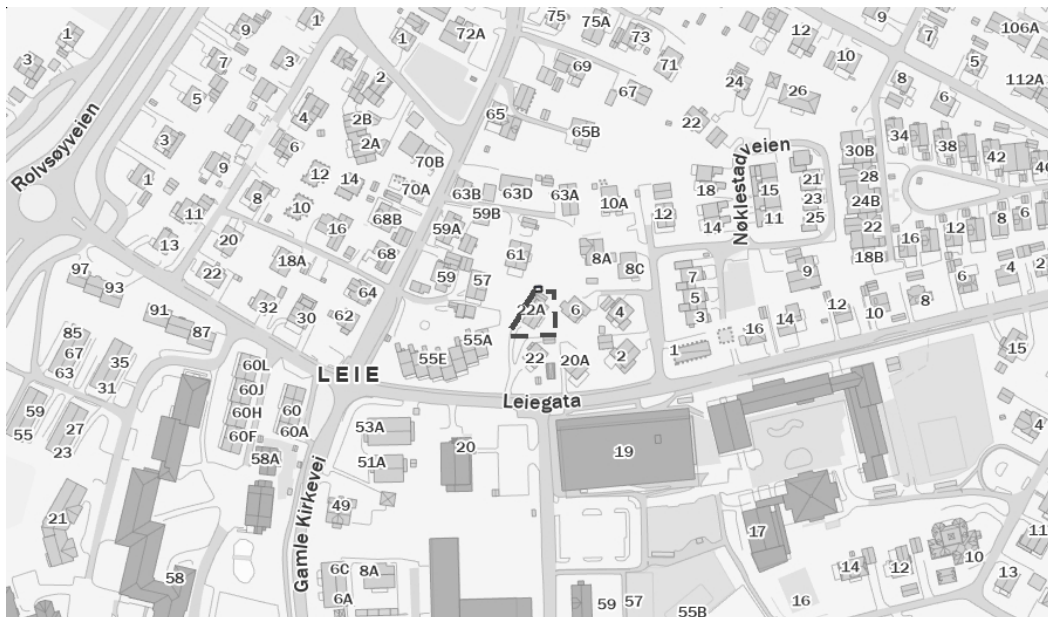
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	2.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.8 km
Flomfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	0.72 km
Forurenset grunn	16.03.2026	Ikke funnet	0.04 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.03.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kvikkleire	16.03.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	72.8 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.97 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.16 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 - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket: 16.03.2026

Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringszone for kulturminner	Nei	Ja



### Tegnforklaring



Enkeltminne



Kulturminnelokalitet



Sikringszone for kulturminner

### Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være et anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

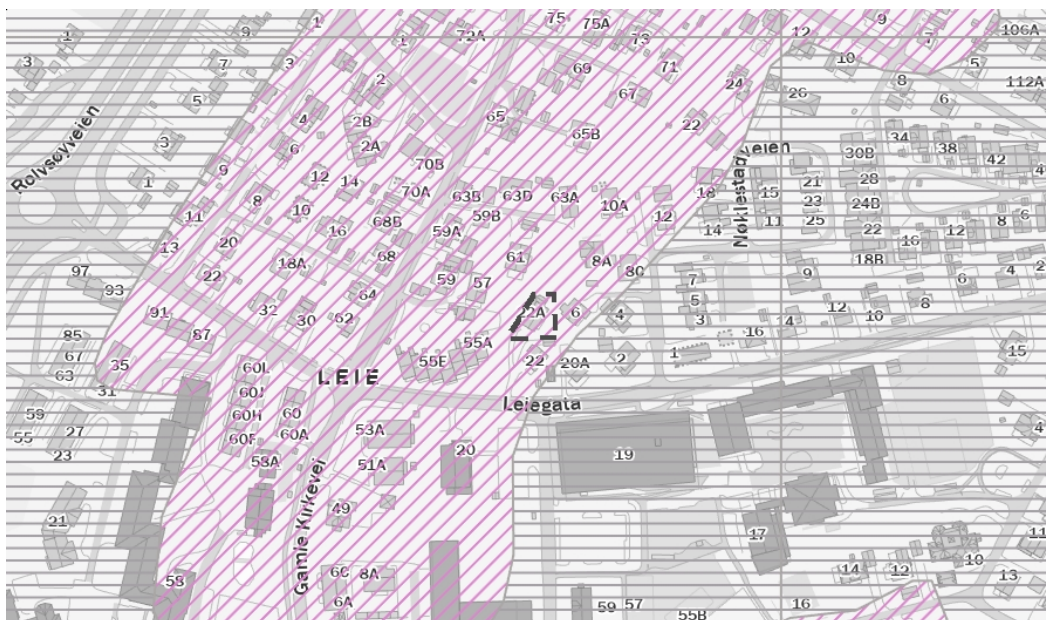
En sikringszone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 16.03.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

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



**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
Fastsattelse 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	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartproyekt: Geovisat FKB  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/rettsnett Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

Forsvaret

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

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

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

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

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektortrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

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

# Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler  
Mars 2010

RIKSFORML

**BEVINGSELE OG AREALG**

Bevingskode	Bevingsnavn	Plan	Plannummer	Planstatus	Planstart	Planavslutt
0101	By	1	1000000000	1	1999	2000
0102	By	2	1000000000	2	1999	2000
0103	By	3	1000000000	3	1999	2000
0104	By	4	1000000000	4	1999	2000
0105	By	5	1000000000	5	1999	2000
0106	By	6	1000000000	6	1999	2000
0107	By	7	1000000000	7	1999	2000
0108	By	8	1000000000	8	1999	2000
0109	By	9	1000000000	9	1999	2000
0110	By	10	1000000000	10	1999	2000
0111	By	11	1000000000	11	1999	2000
0112	By	12	1000000000	12	1999	2000
0113	By	13	1000000000	13	1999	2000
0114	By	14	1000000000	14	1999	2000
0115	By	15	1000000000	15	1999	2000
0116	By	16	1000000000	16	1999	2000
0117	By	17	1000000000	17	1999	2000
0118	By	18	1000000000	18	1999	2000
0119	By	19	1000000000	19	1999	2000
0120	By	20	1000000000	20	1999	2000
0121	By	21	1000000000	21	1999	2000
0122	By	22	1000000000	22	1999	2000
0123	By	23	1000000000	23	1999	2000
0124	By	24	1000000000	24	1999	2000
0125	By	25	1000000000	25	1999	2000
0126	By	26	1000000000	26	1999	2000
0127	By	27	1000000000	27	1999	2000
0128	By	28	1000000000	28	1999	2000
0129	By	29	1000000000	29	1999	2000
0130	By	30	1000000000	30	1999	2000
0131	By	31	1000000000	31	1999	2000
0132	By	32	1000000000	32	1999	2000
0133	By	33	1000000000	33	1999	2000
0134	By	34	1000000000	34	1999	2000
0135	By	35	1000000000	35	1999	2000
0136	By	36	1000000000	36	1999	2000
0137	By	37	1000000000	37	1999	2000
0138	By	38	1000000000	38	1999	2000
0139	By	39	1000000000	39	1999	2000
0140	By	40	1000000000	40	1999	2000
0141	By	41	1000000000	41	1999	2000
0142	By	42	1000000000	42	1999	2000
0143	By	43	1000000000	43	1999	2000
0144	By	44	1000000000	44	1999	2000
0145	By	45	1000000000	45	1999	2000
0146	By	46	1000000000	46	1999	2000
0147	By	47	1000000000	47	1999	2000
0148	By	48	1000000000	48	1999	2000
0149	By	49	1000000000	49	1999	2000
0150	By	50	1000000000	50	1999	2000
0151	By	51	1000000000	51	1999	2000
0152	By	52	1000000000	52	1999	2000
0153	By	53	1000000000	53	1999	2000
0154	By	54	1000000000	54	1999	2000
0155	By	55	1000000000	55	1999	2000
0156	By	56	1000000000	56	1999	2000
0157	By	57	1000000000	57	1999	2000
0158	By	58	1000000000	58	1999	2000
0159	By	59	1000000000	59	1999	2000
0160	By	60	1000000000	60	1999	2000
0161	By	61	1000000000	61	1999	2000
0162	By	62	1000000000	62	1999	2000
0163	By	63	1000000000	63	1999	2000
0164	By	64	1000000000	64	1999	2000
0165	By	65	1000000000	65	1999	2000
0166	By	66	1000000000	66	1999	2000
0167	By	67	1000000000	67	1999	2000
0168	By	68	1000000000	68	1999	2000
0169	By	69	1000000000	69	1999	2000
0170	By	70	1000000000	70	1999	2000
0171	By	71	1000000000	71	1999	2000
0172	By	72	1000000000	72	1999	2000
0173	By	73	1000000000	73	1999	2000
0174	By	74	1000000000	74	1999	2000
0175	By	75	1000000000	75	1999	2000
0176	By	76	1000000000	76	1999	2000
0177	By	77	1000000000	77	1999	2000
0178	By	78	1000000000	78	1999	2000
0179	By	79	1000000000	79	1999	2000
0180	By	80	1000000000	80	1999	2000
0181	By	81	1000000000	81	1999	2000
0182	By	82	1000000000	82	1999	2000
0183	By	83	1000000000	83	1999	2000
0184	By	84	1000000000	84	1999	2000
0185	By	85	1000000000	85	1999	2000
0186	By	86	1000000000	86	1999	2000
0187	By	87	1000000000	87	1999	2000
0188	By	88	1000000000	88	1999	2000
0189	By	89	1000000000	89	1999	2000
0190	By	90	1000000000	90	1999	2000
0191	By	91	1000000000	91	1999	2000
0192	By	92	1000000000	92	1999	2000
0193	By	93	1000000000	93	1999	2000
0194	By	94	1000000000	94	1999	2000
0195	By	95	1000000000	95	1999	2000
0196	By	96	1000000000	96	1999	2000
0197	By	97	1000000000	97	1999	2000
0198	By	98	1000000000	98	1999	2000
0199	By	99	1000000000	99	1999	2000
0200	By	100	1000000000	100	1999	2000

**KANREGULERINGS- OG TEKNISKE VIFRATRETTET**

Plan	Plannummer	Planstatus	Planstart	Planavslutt
1	1000000000	1	1999	2000
2	1000000000	2	1999	2000
3	1000000000	3	1999	2000
4	1000000000	4	1999	2000
5	1000000000	5	1999	2000
6	1000000000	6	1999	2000
7	1000000000	7	1999	2000
8	1000000000	8	1999	2000
9	1000000000	9	1999	2000
10	1000000000	10	1999	2000
11	1000000000	11	1999	2000
12	1000000000	12	1999	2000
13	1000000000	13	1999	2000
14	1000000000	14	1999	2000
15	1000000000	15	1999	2000
16	1000000000	16	1999	2000
17	1000000000	17	1999	2000
18	1000000000	18	1999	2000
19	1000000000	19	1999	2000
20	1000000000	20	1999	2000
21	1000000000	21	1999	2000
22	1000000000	22	1999	2000
23	1000000000	23	1999	2000
24	1000000000	24	1999	2000
25	1000000000	25	1999	2000
26	1000000000	26	1999	2000
27	1000000000	27	1999	2000
28	1000000000	28	1999	2000
29	1000000000	29	1999	2000
30	1000000000	30	1999	2000
31	1000000000	31	1999	2000
32	1000000000	32	1999	2000
33	1000000000	33	1999	2000
34	1000000000	34	1999	2000
35	1000000000	35	1999	2000
36	1000000000	36	1999	2000
37	1000000000	37	1999	2000
38	1000000000	38	1999	2000
39	1000000000	39	1999	2000
40	1000000000	40	1999	2000
41	1000000000	41	1999	2000
42	1000000000	42	1999	2000
43	1000000000	43	1999	2000
44	1000000000	44	1999	2000
45	1000000000	45	1999	2000
46	1000000000	46	1999	2000
47	1000000000	47	1999	2000
48	1000000000	48	1999	2000
49	1000000000	49	1999	2000
50	1000000000	50	1999	2000
51	1000000000	51	1999	2000
52	1000000000	52	1999	2000
53	1000000000	53	1999	2000
54	1000000000	54	1999	2000
55	1000000000	55	1999	2000
56	1000000000	56	1999	2000
57	1000000000	57	1999	2000
58	1000000000	58	1999	2000
59	1000000000	59	1999	2000
60	1000000000	60	1999	2000
61	1000000000	61	1999	2000
62	1000000000	62	1999	2000
63	1000000000	63	1999	2000
64	1000000000	64	1999	2000
65	1000000000	65	1999	2000
66	1000000000	66	1999	2000
67	1000000000	67	1999	2000
68	1000000000	68	1999	2000
69	1000000000	69	1999	2000
70	1000000000	70	1999	2000
71	1000000000	71	1999	2000
72	1000000000	72	1999	2000
73	1000000000	73	1999	2000
74	1000000000	74	1999	2000
75	1000000000	75	1999	2000
76	1000000000	76	1999	2000
77	1000000000	77	1999	2000
78	1000000000	78	1999	2000
79	1000000000	79	1999	2000
80	1000000000	80	1999	2000
81	1000000000	81	1999	2000
82	1000000000	82	1999	2000
83	1000000000	83	1999	2000
84	1000000000	84	1999	2000
85	1000000000	85	1999	2000
86	1000000000	86	1999	2000
87	1000000000	87	1999	2000
88	1000000000	88	1999	2000
89	1000000000	89	1999	2000
90	1000000000	90	1999	2000
91	1000000000	91	1999	2000
92	1000000000	92	1999	2000
93	1000000000	93	1999	2000
94	1000000000	94	1999	2000
95	1000000000	95	1999	2000
96	1000000000	96	1999	2000
97	1000000000	97	1999	2000
98	1000000000	98	1999	2000
99	1000000000	99	1999	2000
100	1000000000	100	1999	2000



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/214/0/0

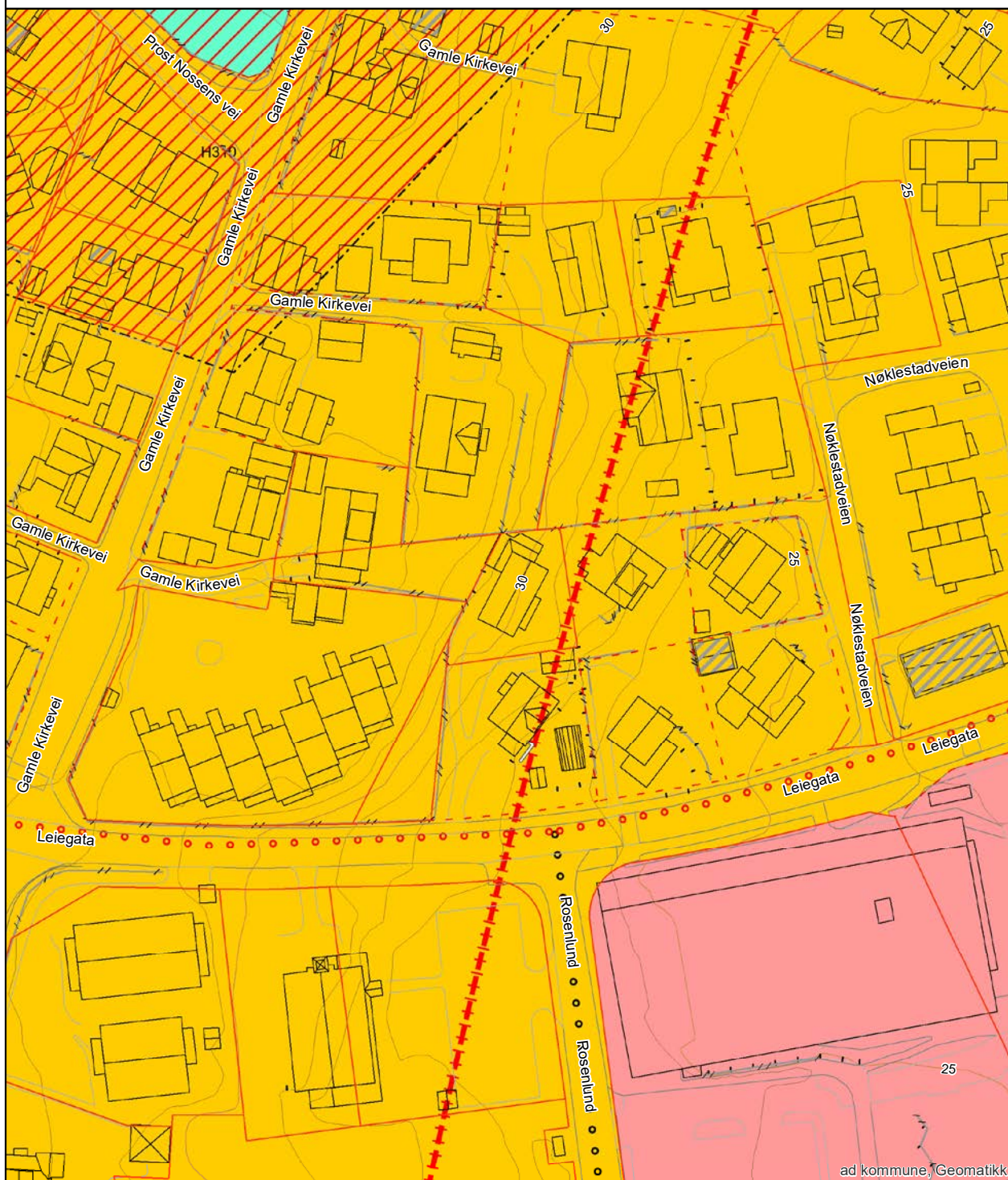
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-23



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

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

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



# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/214/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-23

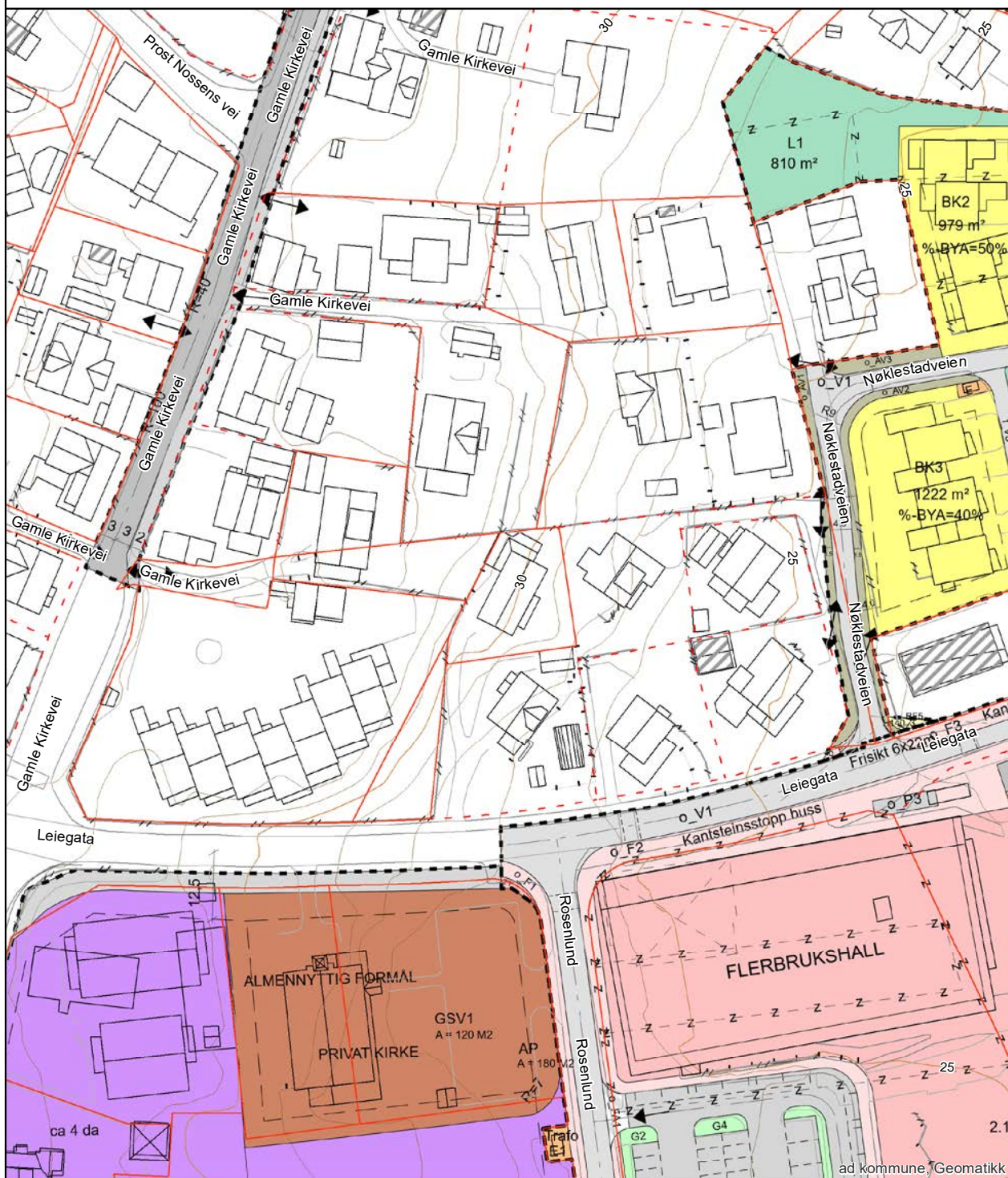


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

**Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen**



ad kommune, Geomatikk

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

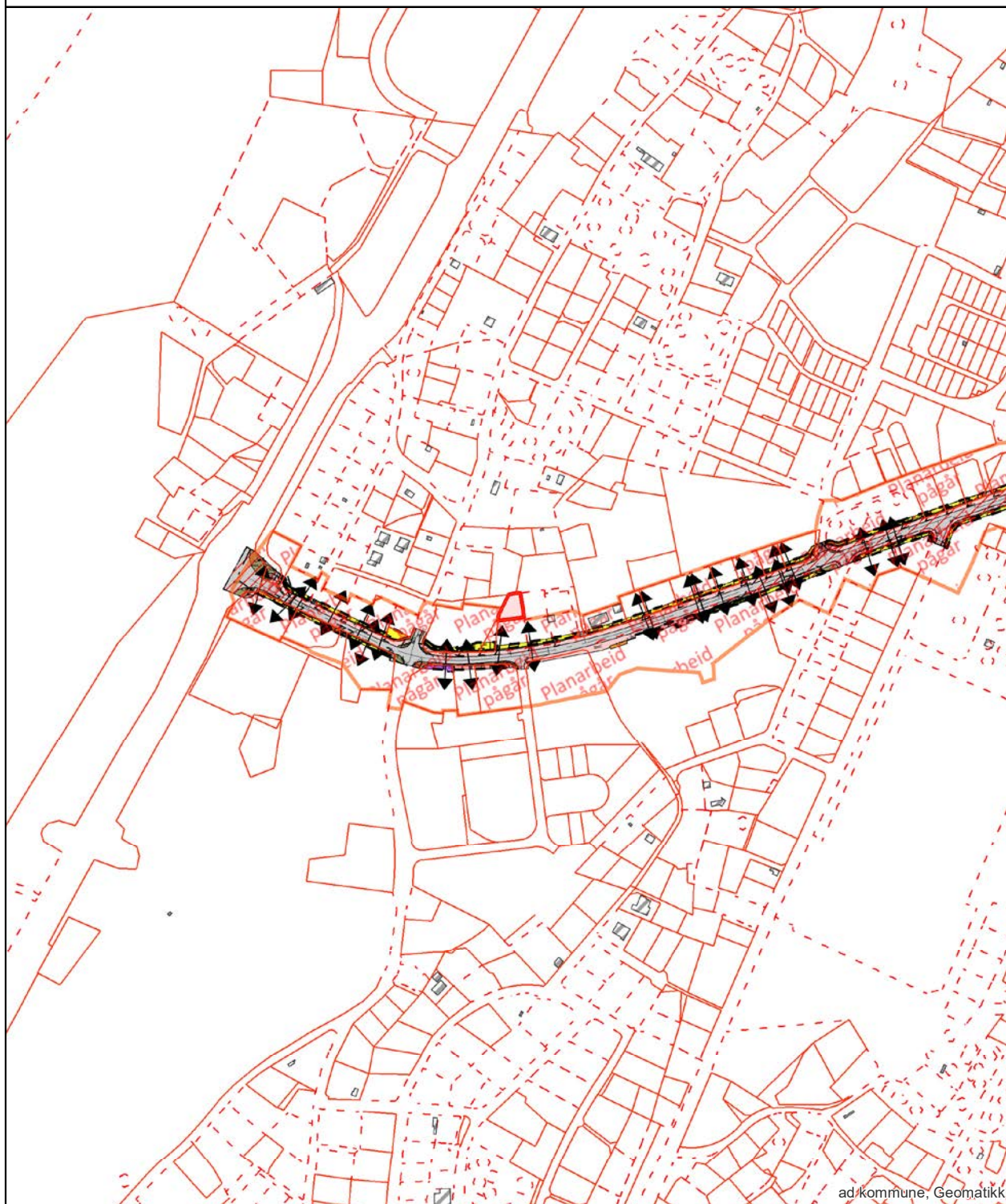
Adresse: Leiegata 22A, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/214/0/0

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-03-23



Planident: 1202  
Plannavn: Leiegata

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



ad kommune, Geomatikk



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Leiegata 22A  
1617 FREDRIKSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Martin Myren

**Telefon:** 476 45 774  
**E-post:** marius.martin.myren@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 viderefordlet 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