

aktiv.



Hesteskoen 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

**Atriumsbolig på en flate | 3  
soverom | Solrike uteområder |  
Garasje | Attraktiv beliggenhet**



Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig

## Andreas Strandli-Halvorsen

**Mobil** 928 96 443

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

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 91 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 691 390,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 779,-  
**Selger:** Anne Beth Næss

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1971  
**BRA-i/BRA Total** 98/127 kvm  
**Tomtstr.:** 284.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 601, bnr. 52  
**Fnr.:** 194  
**Oppdragsnr.:** 1111260043

# Atriumsbolig på en flate | 3 soverom | Solrike uteområder | Garasje | Attraktiv beliggenhet

Velkommen til et innholdsrikt rekkehus i Hesteskoen 5! Med god planløsning og attraktiv beliggenhet. Boligen ble gjenoppført i 2004 og holder en jevn standard fra denne perioden.

Her får du en lys stue med åpen kjøkkenløsning, peisovn og varmepumpe, praktisk kjøkken, bad, eget vaskerom og separat toalettrom. Boligen har flere gode soverom og fine oppbevaringsmuligheter. Uteområdet byr på gode solforhold og hyggelige soner.

En lettstelt bolig som passer godt for både førstegangskjøpere, par og familier.

### Høydepunkter

- Rekkehus med god planløsning
  - Gjenoppført i 2004
  - Åpen stue/kjøkken løsning
  - Peisovn og varmepumpe
  - Varmekabler i flere rom
  - Eget vaskerom og separat toalett
  - Gode solforhold
  - Rolig og sentral beliggenhet
- Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	61
Nabolagsprofil .....	66
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 29 kvm

BRA totalt: 127 kvm

TBA: 105 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Entré, stue/spisestue, vaskerom, gang, toalettrom, bad, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken

BRA-e: 6 kvm Bod

BRA-e: 6 kvm Bod

BRA-e: 17 kvm Integrert garasje

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

105 kvm

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

284.6 kvm

### Tomtebeskrivelse

Det er asfaltert innkjøring og gårdsplass. Terrasser på begge sider av boligen. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstillter ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser.

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

marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å

rekvirere ny oppmåling.

### **Årlig festeavgift**

Kr 779

### **Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 125 år, gjeldende fra og med 01.10.1970

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres med markedsprisen. Neste regulering av festeavgiften vil skje i oktober 2026 i henhold til endringer i markedspris for gjeldende periode.

Dette reguleres av Fredrikstad Kommune

### **Festekontrakt datert**

01.10.1970.

### **Beliggenhet**

Boligen har fin og barnevennlig beliggenhet i et etablert og attraktivt boligfelt på Begby. Fra eneboligen er det korte avstander til barnehager, barne- og ungdomsskole, samt til skogsområder med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er gangavstand til Begbysenteret med bl.a. dagligvarebutikk, apotek og frisør. Kort gangavstand også til bussholdeplasser på Haldenveien (FV 110), hvor det går regelmessige bussavganger til og fra Fredrikstad og Halden.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Norsk Boligtakst AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Byggegrunn av leire- og jordgrunn. Ringmur av Leca. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Svak pulttakkonstruksjon tekket med papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 15.04.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Rørlegger Torgersen

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av rør under vask på bad og kjøkken.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektrikertjenesten

Beskrivelse av arbeidet: La opp ny stikkontakt til oppvaskmaskin.

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

Svar: Ja

Bygget ut terrasse bak og i front

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: 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.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

### **Innhold**

1. etasje: Entré, stue/spisestue, vaskerom, gang, toalettrom, bad, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og kjøkken.

### **Standard**

Entré / gang

Boligen har en praktisk entré med plass til yttertøy og sko. Her får du et ryddig og funksjonelt inngangsparti med god flyt videre inn i boligen. Overflatene fremstår lyse

og gir et hyggelig førsteinntrykk.

#### Stue / kjøkken

Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning som gir en romslig og sosial sone. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet oppleves lyst og trivelig med gode lysforhold. Peisovn med glassfelt bidrar til en lun atmosfære, mens varmekabler og varmepumpe sørger for komfort gjennom hele året.

#### Kjøkken

Kjøkkenet fra 2004 har slette fronter og laminat benkeplate, med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Løsningen er praktisk med gode arbeidsflater og skaplass, og fungerer godt til både hverdag og selskap.

#### Bad

Badet fra 2004 har en funksjonell løsning med dusjkabinett og servant med innredning. Varmekabler i gulv gir god komfort, og rommet fremstår som praktisk til daglig bruk.

#### Vaskerom

Eget vaskerom fra 2004 med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin gir en praktisk løsning i hverdagen og bidrar til god funksjonalitet i boligen.

#### Toalettrom

Boligen har også separat toalettrom med toalett og servant, noe som er en praktisk løsning i en travel hverdag.

#### Soverom

Boligen har gode soverom med plass til seng og garderobeløsning. Rommene er lyse og fleksible, og kan benyttes som soverom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

#### Oppbevaring

Det er gode oppbevaringsmuligheter i boligen som gjør det enkelt å holde orden i hverdagen.

#### Tekniske forhold

Boligen er oppført på nytt etter brann i 2004, noe som gir en gjennomgående standard fra denne perioden. Det er varmepumpe fra 2017, varmekabler i flere rom og sikringsskap med automatsikringer.

#### Uteområde

Eiendommen har en pen tomt med gode sol- og lysforhold. Her er det fine uteområder som gir rom for både avslapning og sosiale sammenkomster.

#### Informasjon fra takstmann

- Innvendig: På gulv er det overflater av laminat og fliser. Veggoverflater av malt MDF panel, fliser, hvittet trepanel og slettmalte flater. I tak er det slettmalte flater
- Varmekilder: Varmepumpe i stue. Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken/spisestue. Varmekabler i stue/kjøkken, på bad og toalettrom. For øvrig elektrisk oppvarming
- Våtrom: Vaskerom fra 2004. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Bad fra 2004. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2004. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.
- Spesialrom: Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.
- Tekniske innstallasjoner: Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber. Avløpsrør av plast. Varmepumpe fra 2017. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004. Sikringsskap med automatsikringer.
- Tomteforhold: Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra opprinnelig byggeår.

#### Oppsummert:

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

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

#### Forhold som har fått TG2, avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen
- Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres noe knirk stedvis.
- Innvendig > Krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken. Protimeter viser ca. 17% som betyr «at risk» som indikerer at etasjeskillere blir noe påvirket av fukt/damp fra grunnen. Noe fuktinnsig observeres også.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet

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

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Et våtrom har begrenset med levetid.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm..
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Et våtrom har begrenset med levetid.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Forhold som har fått TG IU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Svak pulttakkonstruksjon. Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere/krypkjeller og mot tilstøtende bad.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere/krypkjeller og mot tilstøtende vaskerom.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET, Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre:

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

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Integrert garasje i boligen. Ellers parkering på egen eiendom.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Frende, polisenummer

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. 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**

Pliktig Medlemskap i Helne velforening med kontigent på 600 kr i året. Vedtekter for beboere foreligger i salgsoppgaven.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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**

Varmepumpe i stue.

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken/spisestue.

Varmekabler i stue/kjøkken, på bad og toalettrom.  
For øvrig elektrisk oppvarming.

### **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**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.

Eier har ikke energimerket boligen

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 600 000

### **Omkostninger kjøper**

3 600 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

91 390 (Omkostninger totalt)

103 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 691 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 703 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 706 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 746 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter for 2026 inkluderer:

Renovasjon - 140 l: kr 3919,00

Branntilsyn 1 løp: kr 488,00

Grunnleie bolig: kr 779,00

Eskatt bolig: kr 3761,00

Vann - bolig: kr 2598,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1243,00

Avløp - bolig: kr 7885,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2834,00

Totalt: kr 23 507,00

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 761 for år 2026

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 805 663 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 222 651 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Årlig velforeningsavgift**

Kr 600

### **Velforening**

Helne Velforening

### **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 601, bruksnummer 52, festenummer 194 i Fredrikstad kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

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

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

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

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.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/601/52/194:

03.12.1971 - Dokumentnr: 403235 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dette er en rett for kommunen til vedlikeholde samt reparere ledningsnett i området.

03.12.1971 - Dokumentnr: 403235 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 125 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 45

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Gjelder denne registerenheten med flere

Oppsummering av festekontrakten

(Dette er kun en kortfattet oppsummering. For fullstendig og juridisk bindende informasjon vises det til vedlagt festekontrakt i salgsoppgaven.)

Festekontrakten gjelder bortleie av tomt fra Borge kommune til privat fester for oppføring av bolig. Tomten er spesifikt oppmålt og avgrenset, og kan benyttes til boligformål i tråd med gjeldende regulering og bygningslovgivning.

Festeforholdet løper i 125 år fra 1971, med rett for festeren til å fornye avtalen med 50 år av gangen. Dersom festet ikke fornyes, må bebyggelsen i utgangspunktet fjernes, men kommunen har også rett til å overta bebyggelsen til markedsverdi fastsatt ved skjønn.

Det betales en årlig festeavgift basert på tomtens areal. Avgiften kan reguleres periodisk (opprinnelig hvert 15. år, med særskilte bestemmelser om regulering), og reguleringen kan skje både opp og ned basert på relevante forhold. Ved uenighet fastsettes avgiften ved voldgift.

Festeren har ansvar for å opparbeide og vedlikeholde adkomst, samt akseptere fremføring av teknisk infrastruktur (vann, avløp, strøm mv.) over tomten. Videre plikter festeren å bebygge tomten innen fastsatt frist, følge reguleringsplan, samt sørge for forsikring av bebyggelsen.

Overdragelse av selve tomten er ikke tillatt, men festeretten kan overføres sammen med bebyggelsen. Ved mislighold, særlig manglende betaling av festeavgift, kan kommunen iverksette tiltak som tvangsauksjon eller heving av kontrakten.

Festeren bærer alle kostnader knyttet til etablering og tinglysning av festeforholdet, og er også forpliktet til medlemskap i lokal velforening, med tilhørende avgifter.

(Se vedlagt festekontrakt i salgsoppgaven for fullstendige vilkår og detaljer.)

01.01.2020 - Dokumentnr: 1450047 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0106 Gnr:601 Bnr:52  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 924225 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3004 Gnr:601 Bnr:52  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 19.04.2004. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Arbeidets art: Gjenoppbygging av bolig etter brann.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Badet er utvidet inn i boden, badet har blitt større og bod har blitt litt mindre.
- Det er bygget en bod utenfor sportsboden som ikke foreligger i godkjente tegninger.
- Matbod blir idag brukt som vaskerom
- Carport omgjort til garasje

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.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.04.2004.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

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

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

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen ligger i hensynssone H320 - Flomfare.

H320\_Flomfare: Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 2,5 meter over Glommas normalvannstand, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Åpne flomveier fra områder bak skal sikres gjennom hensynssonen.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med middels til lav aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

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

- 5 200 Fotograf
- 5 950 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 6 950 Oppgjørshonorar
- 15 950 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse 2.800,- per stk.
- 10 250 Tilstandsrapport. Fakturers kunde direkte
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 109 400

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](mailto:marius.martin.myren@aktiv.no)  
Tlf: 476 45 774

### **Ansvarlig megler bistås av**

Andreas Strandli-Halvorsen  
Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig  
[andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no](mailto:andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no)

Tlf: 928 96 443

**Oppdragstaker**

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582  
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

**Salgsoppgavedato**

06.05.2026









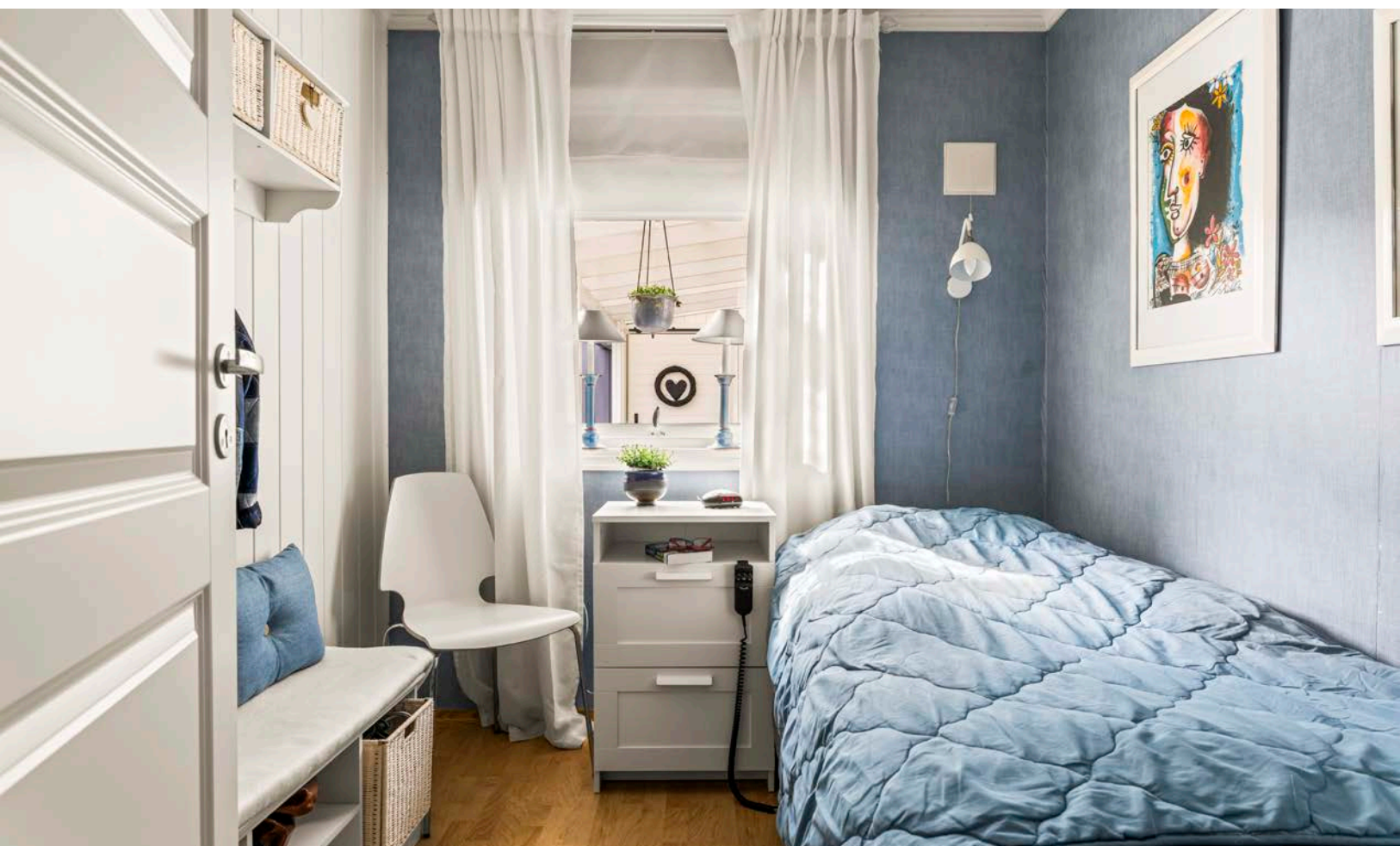












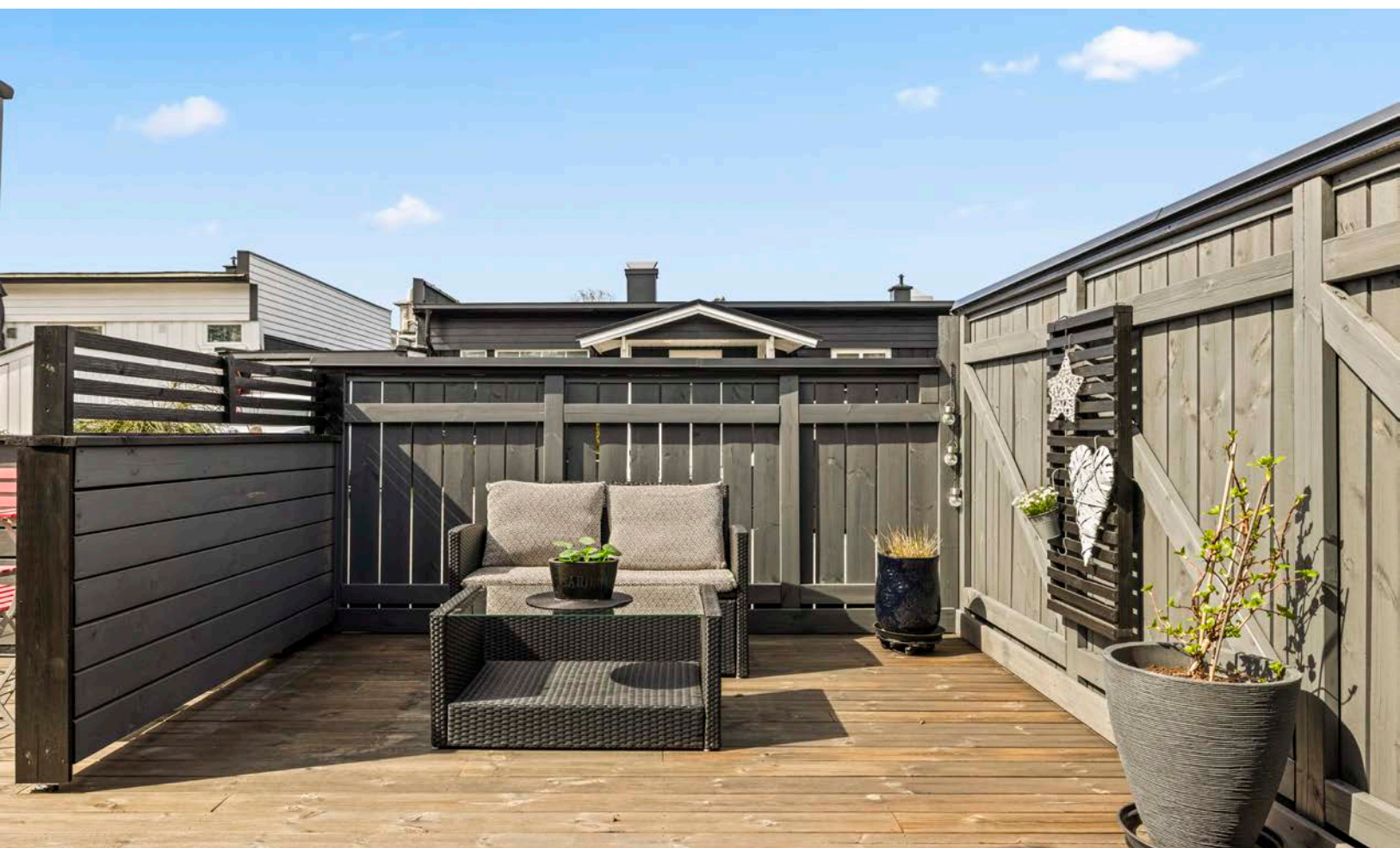
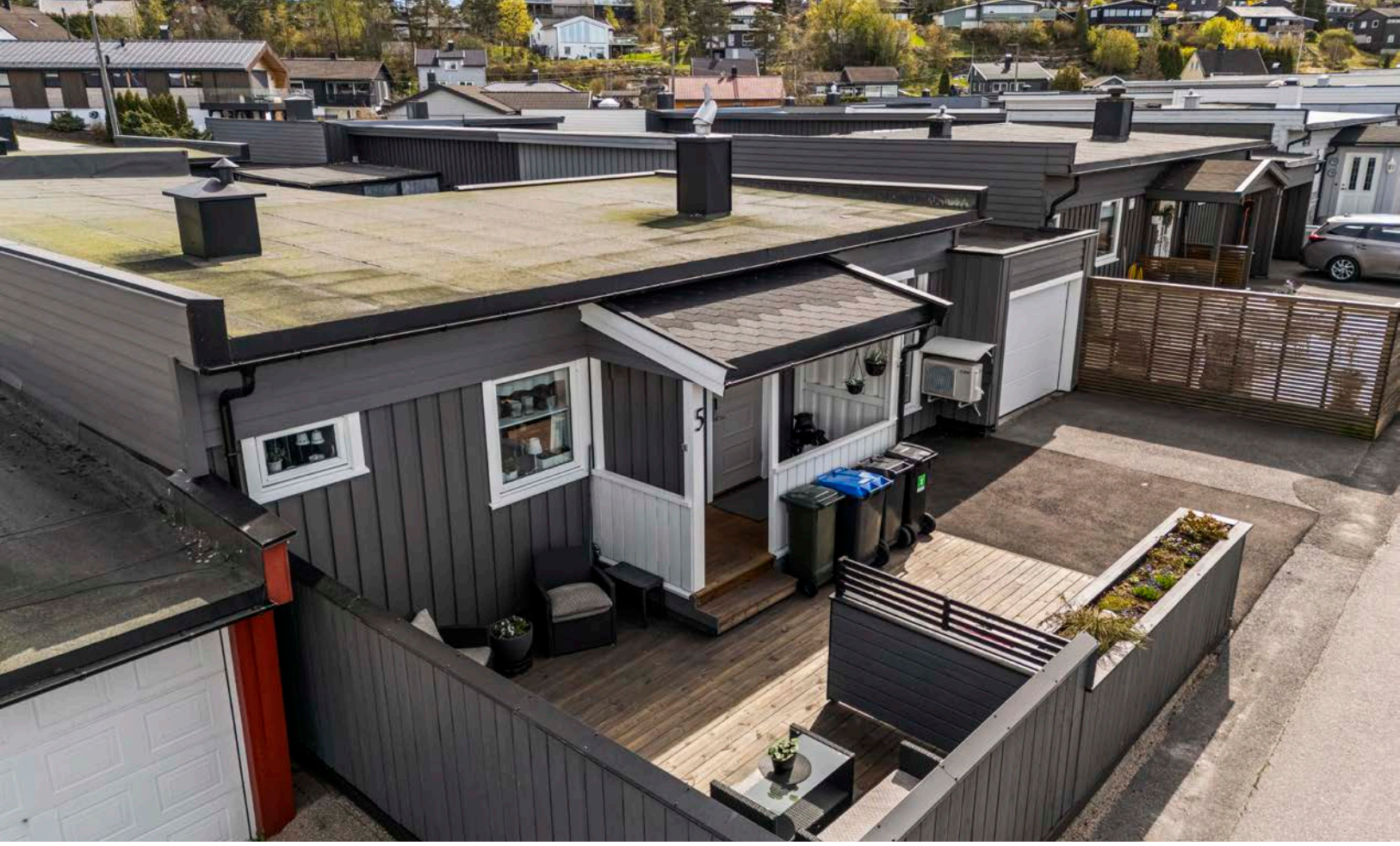



















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Rekkehus med integrert garasje

 Hestekoen 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 601, bnr. 52, fnr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 13784-4581

Eiendomsverdi ref nr: DL1876

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
- løssøre 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

Rekkehus opprinnelig oppført i 1971, dog totalt oppbygget i 2004 etter brann.  
God og innholdsrik planløsning med alt på ett plan.  
Krypkjeller med innvendig adkomst.

Garasje integrert i bygningskroppen.

Standarden er normalt god.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Rekkehus med integrert garasje - Byggeår: 1971

### INNVENDIG [Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og fliser.  
Veggoverflater av malt mdf panel, fliser, hvittet trepanel og slettmalte flater.  
I tak er det slettmalte flater.

### VARMEKILDER

Varmepumpe i stue.  
Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken/spisestue.  
Varmekabler i stue/kjøkken, på bad og toalettrom.  
For øvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom fra 2004. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra 2004. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2004. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

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

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

Varmepumpe fra 2017.  
Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2004.  
Sikringsskap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

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

### Arealer [Gå til side](#)

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

### Lovlighet [Gå til side](#)

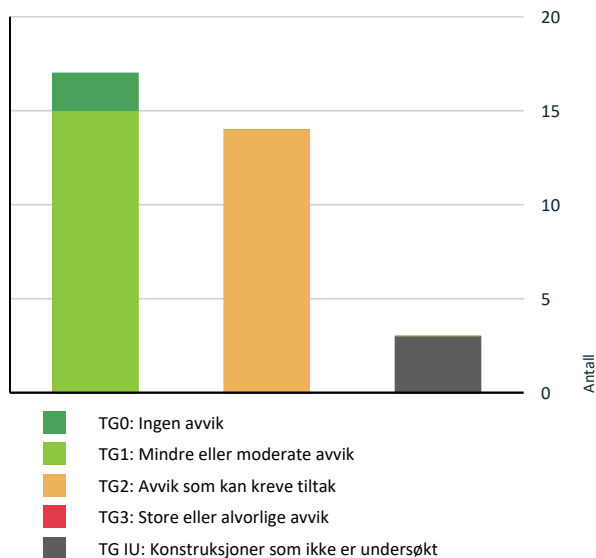
### Rekkehus med integrert garasje

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

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.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus med integrert garasje

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > 1. etasje > 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](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS MED INTEGRERT GARASJE



**Byggeår**  
1971

**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:**

- 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.

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.



## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med papp fra 2004.

Tekkingen er innsisert jevnlig.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

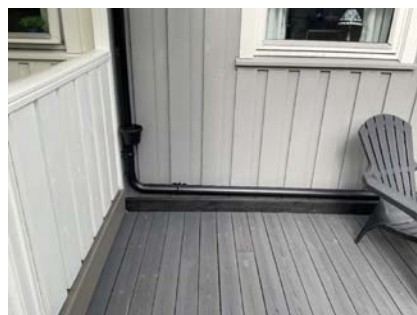
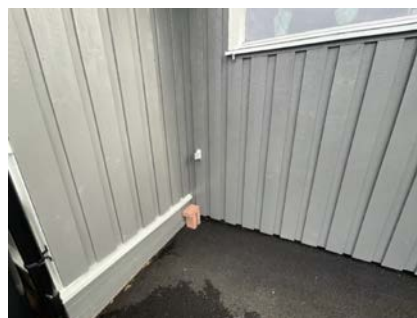
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.



# Tilstandsrapport

## TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Svak pulttakkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2004.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i tre fra 2004.

Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2004.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på fremsiden på 35 kvm.

Terrasse på baksiden på 70 kvm.



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

På gulv er det overflater av laminat og fliser.

Veggoverflater av malt mdf panel, fliser, hvittet trepanel og slettmalte flater.

I tak er det slettmalte flater.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av tre.

### Vurdering av avvik:

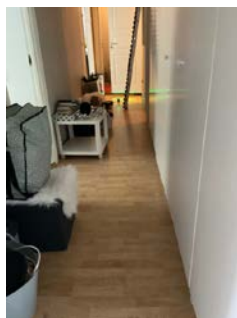
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det registreres noe knirk stedvis.

### 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.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken/spisestue.

## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Kryp Kjeller med innvendig adkomst via gulvluke i innvendig bod.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Protimeter viser ca. 17% som betyr «at risk» som indikerer at etasjeskillere blir noe påvirket av fukt/damp fra grunnen. Noe fuktinnslag observeres også.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Fuktsperre bør monteres for å hindre/reducere fukt og damp som kan påvirke etasjeskillere.

Tilstanden må for øvrig alltid overvåkes i en kryp kjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En kryp kjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom fra 2004.

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Hvittet trepanel på vegger.  
Slett malt tak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da et vaskerom i utgangspunktet er lite utsatt for fri vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.



### 1. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Belegg på gulv. Belegg får opp under dørterskel og det er ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

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

Et våtrom har begrenset med levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere/kryp Kjeller og mot tilstøtende bad.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra 2004.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flis på vegger og slett malt tak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

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

Et våtrom har begrenset med levetid.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rommet har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

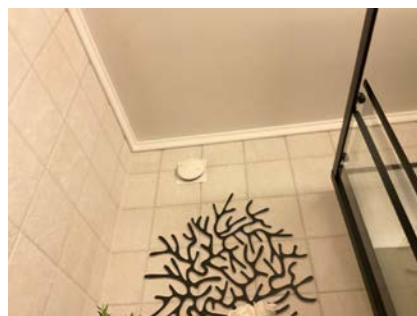
Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere/krypkjeller og mot tilstøtende vaskerom.

- 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.

## KJØKKEN

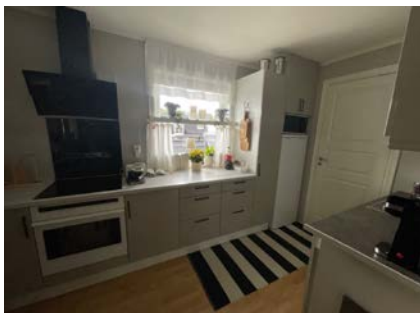
### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

## Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2004.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyur, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 0 Avtrekk

## Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny i 2025.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

## Beskrivelse

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

## Beskrivelse

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

Avvik på alder slår først inn ved 25 år og konstruksjonen får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



#### TG 1 Avløpsrør

## Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Avvik på alder slår først inn ved 25 år og konstruksjonen får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger.

## TC 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe fra 2017 (produksjonsår).

Avvik på alder slår først inn ved 10 år og konstruksjonen får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



## TC 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2004.  
Montert i krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereider er tilkoblet vanlig stikkontakt.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

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



## 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

Sikringsapparat med automatsikringer.

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.  
**2004 Ved gjenoppbygging etter brann.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ingen ufaglærte i eiers botid.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ifm at boligen ble bygget opp på nytt i 2004.

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?

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

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?

Ukjent

## 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

Byggegrunn av leire- og jordgrunn.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Ringmur av Leca.

Ingen vesentlige avvik observeres, dog understrekes det at det var vanskelig å undersøke alle deler i krypkjeller. Avvik og sprekker/riss kan forekomme.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Flat tomt.

Terrengen heller ikke inn mot bygningskroppen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår. Disse ble ikke skiftet ifm oppbyggingen i 2004. 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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk 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:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

# 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

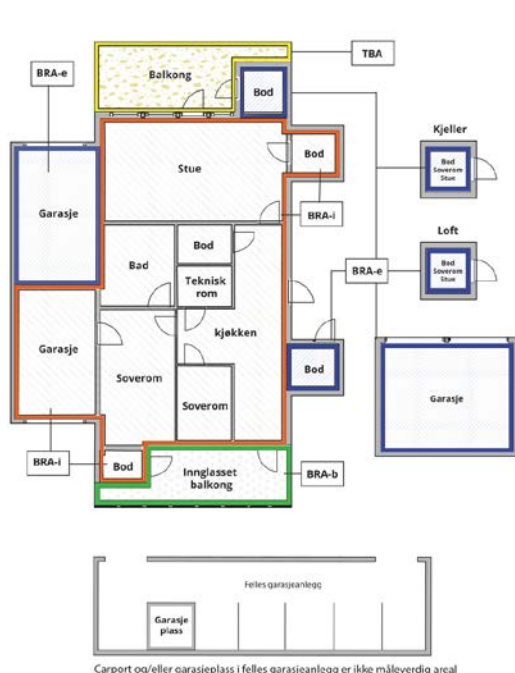
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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 bod
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, skjelheter 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

## Rekkehus med integrert 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	98			98	105
Integrert garasje		17		17	
Bod i tilknytning til garasje		6		6	
Bod på terrasse på baksiden		6		6	
<b>SUM</b>	<b>98</b>	<b>29</b>			<b>105</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>127</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/spisestue, vaskerom, gang, toalettrom, bad, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken		
Integrert garasje		Garasje	
Bod i tilknytning til garasje		Bod	
Bod på terrasse på baksiden		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 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:* Elektriker har utført arbeider i 2026.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Anne Beth Næss	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	601	52	194	0	284.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Hesteskoen 5			

### Hjemmelshaver

Anne Beth Næss

### Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har fin og barnevennlig beliggenhet i et etablert og attraktivt boligfelt på Begby. Fra eneboligen er det korte avstander til barnehager, barne- og ungdomsskole, samt til skogsområder med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er gangavstand til Begbysenteret med bl.a. dagligvarebutikk, apotek og frisør. Kort gangavstand også til bussholdeplasser på Haldenveien (FV 110), hvor det går regelmessige bussavganger til og fra Fredrikstad og Halden.

### 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. Terrasser på begge sider av boligen. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

### Byggemåte

Byggegrunn av leire- og jordgrunn. Ringmur av Leca. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Svak pulttakkonstruksjon tekket med papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

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.

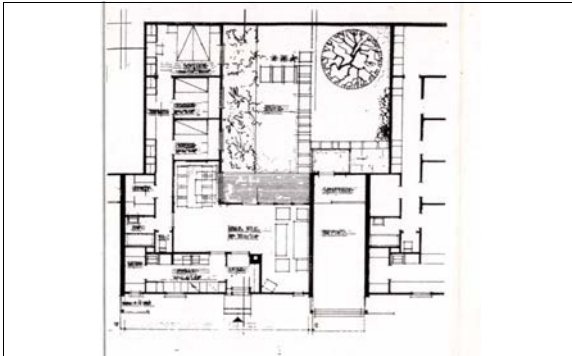
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

## Andre bilder





# 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

Anne Beth Næss

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1917
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Hesteskoen 5

1639 Gamle Fredrikstad

3107-601/52/194/0



## 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?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Rørlegger Torgersen

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifting av rør under vask på bad og kjøkken

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elektrikertjenesten

Beskrivelse av arbeidet: La opp ny stikkontakt til oppvaskmaskin

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Bygget ut terrasse bak og i front

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Nabolagsprofil

Hesteskoen 5 - Nabolaget Hellene - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Helnefeltet Linje 5, 630	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 4 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

## Skoler

Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	14 min 1.3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	7 min 4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

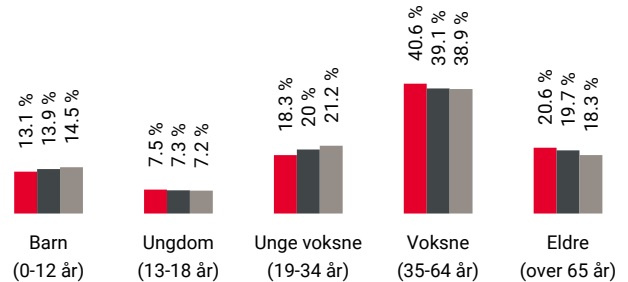
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hellene	908	392
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Begbyenga barnehage (1-5 år) 84 barn	8 min 0.7 km
Begby Doremi barnehage (0-5 år) 65 barn	9 min 0.8 km
Bjørneklova barnehage (1-5 år) 68 barn	19 min 1.6 km

## Dagligvare

Meny Begby	9 min
Rema 1000 Begby	13 min

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Gateparkering

Lett 89/100



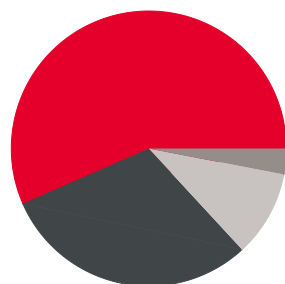
### Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

	Begby idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min	1.1 km
	Atriumsveien balløkke Ballspill	14 min	1.3 km
	Expressgym Sellebakk	7 min	
	Actic Kongstenhallen	6 min	

## Boligmasse

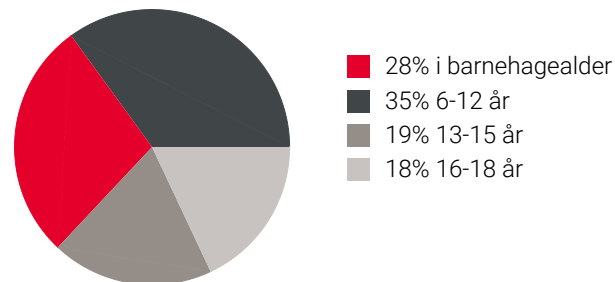


- 56% enebolig
- 30% rekkehus
- 3% blokk
- 10% annet

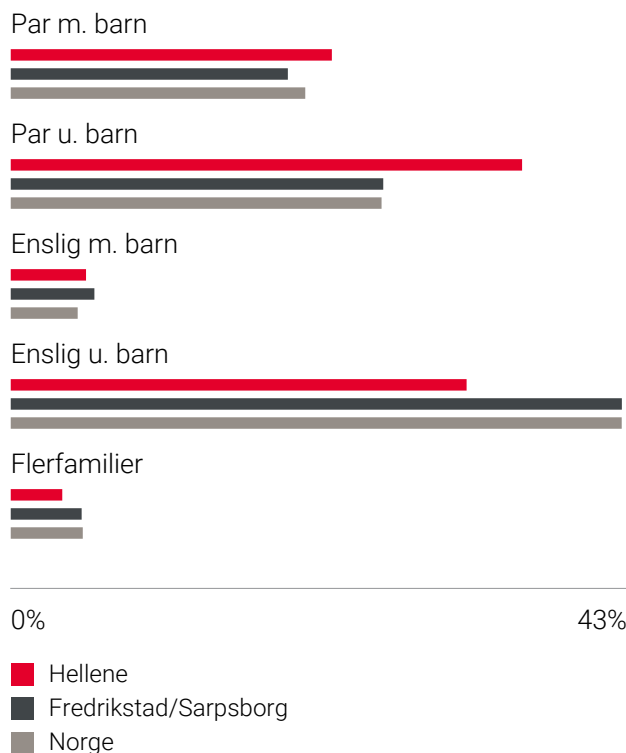
## Varer/Tjenester

	Østsidan Storsenter	7 min
	Apotek 1 Begby	9 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

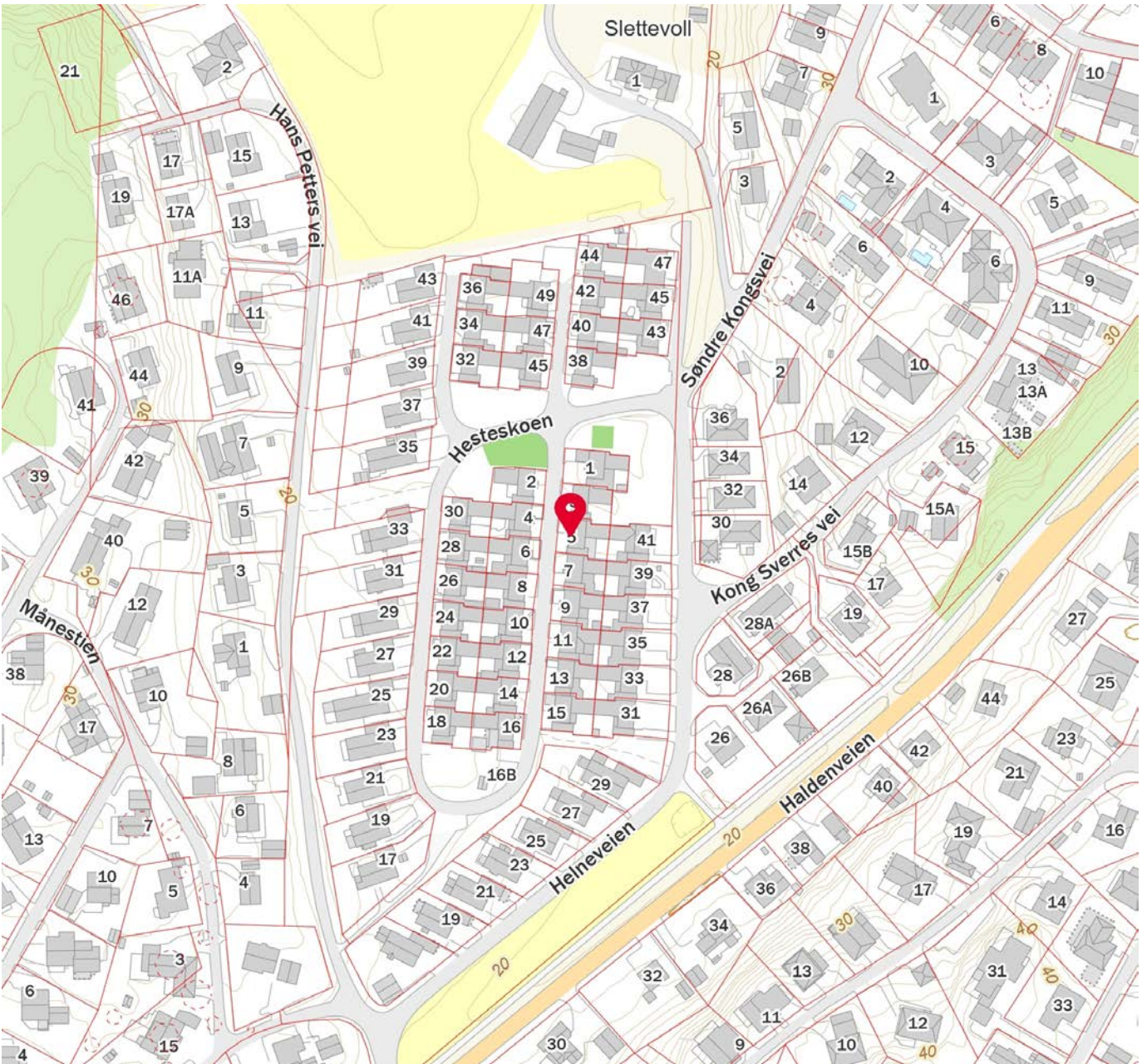
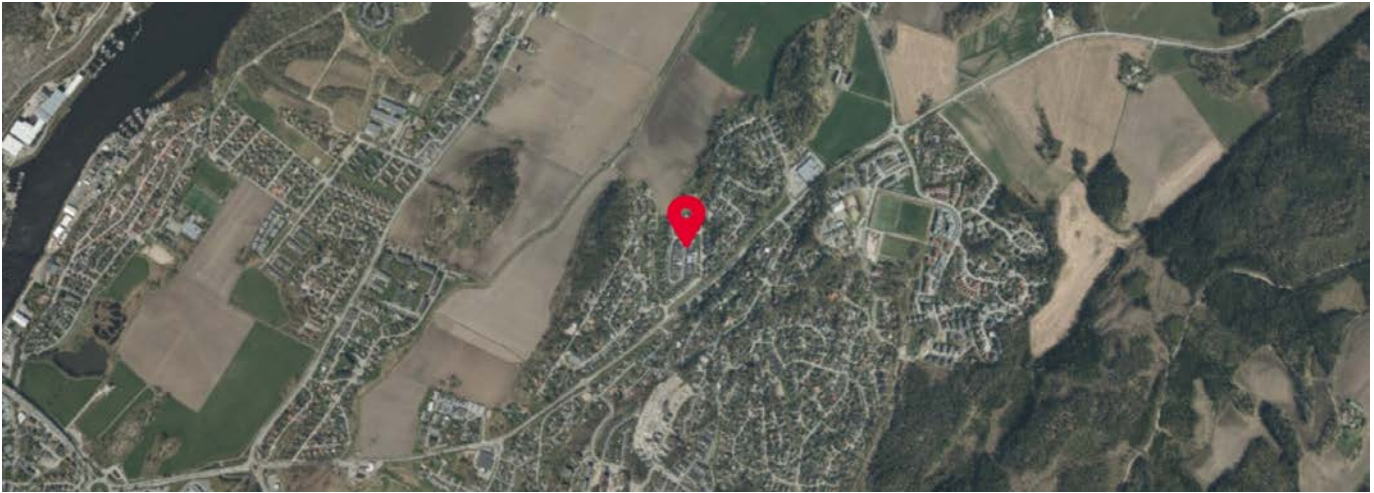



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## Eiendomsstatus, ordre 9107132

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

<b>Gnr:</b> 601	<b>Bnr:</b> 52	<b>Fnr:</b> 194	<b>Snr:</b> 0
<b>Adresse:</b>	Hesteskoen 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD		
<b>Areal matrikkelenhet:</b>	284.6 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> 320 - Flomfare
<b>Reguleringsplaner:</b>	<b>Vedtatt:</b>	<b>Formål:</b> <b>Hensynssoner:</b>
<b>Plandokumenter reguleringsplan:</b>		

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

### Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 08.04.2026

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-601/52/194, Hesteskoen 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.03.2026	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.

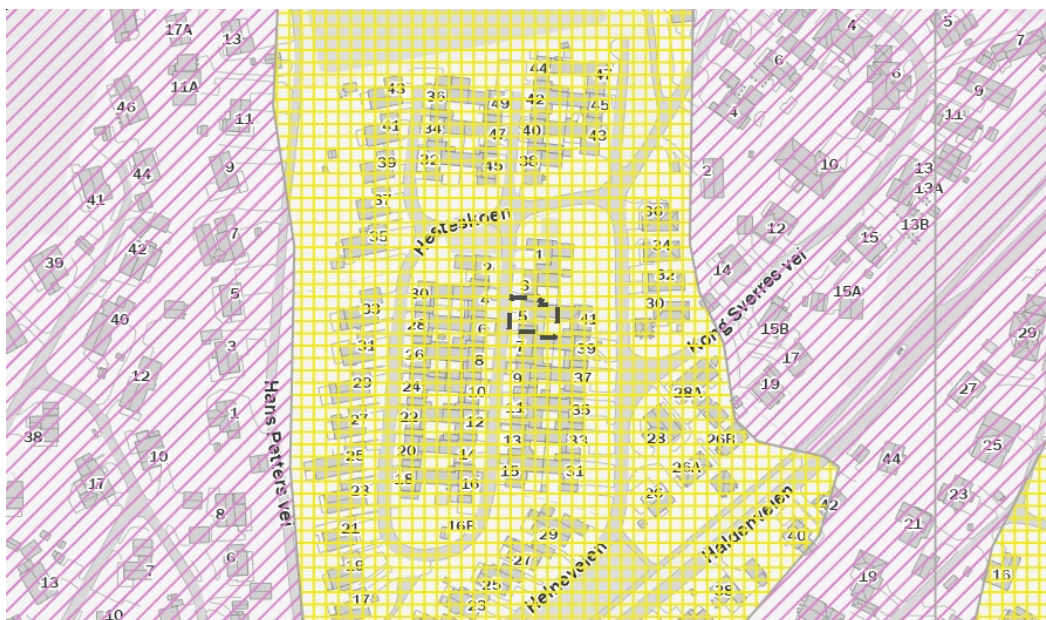
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	2.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	6.3 km
Flomfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.32 km
Forurenset grunn	30.03.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.36 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.03.2026	Ikke funnet	0.09 km
Kvikkleire	30.03.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	74.4 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.92 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.03 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.




## Radonutsatt område

Sist sjekket: 30.03.2026

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)

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hesteskoen 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 601/52/194/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-07

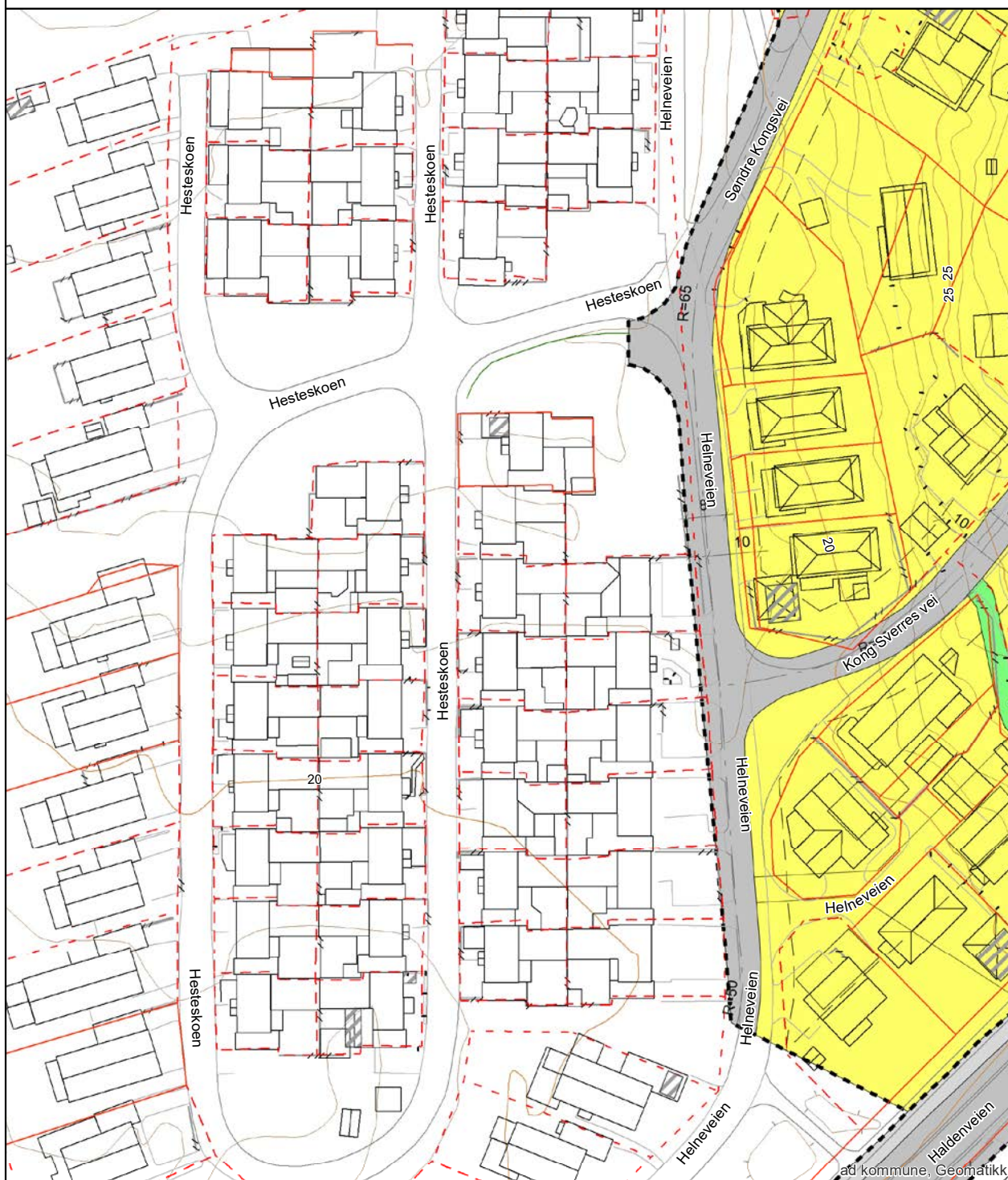


Planident:  
Ikraftredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

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



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hesteskoen 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 601/52/194/0

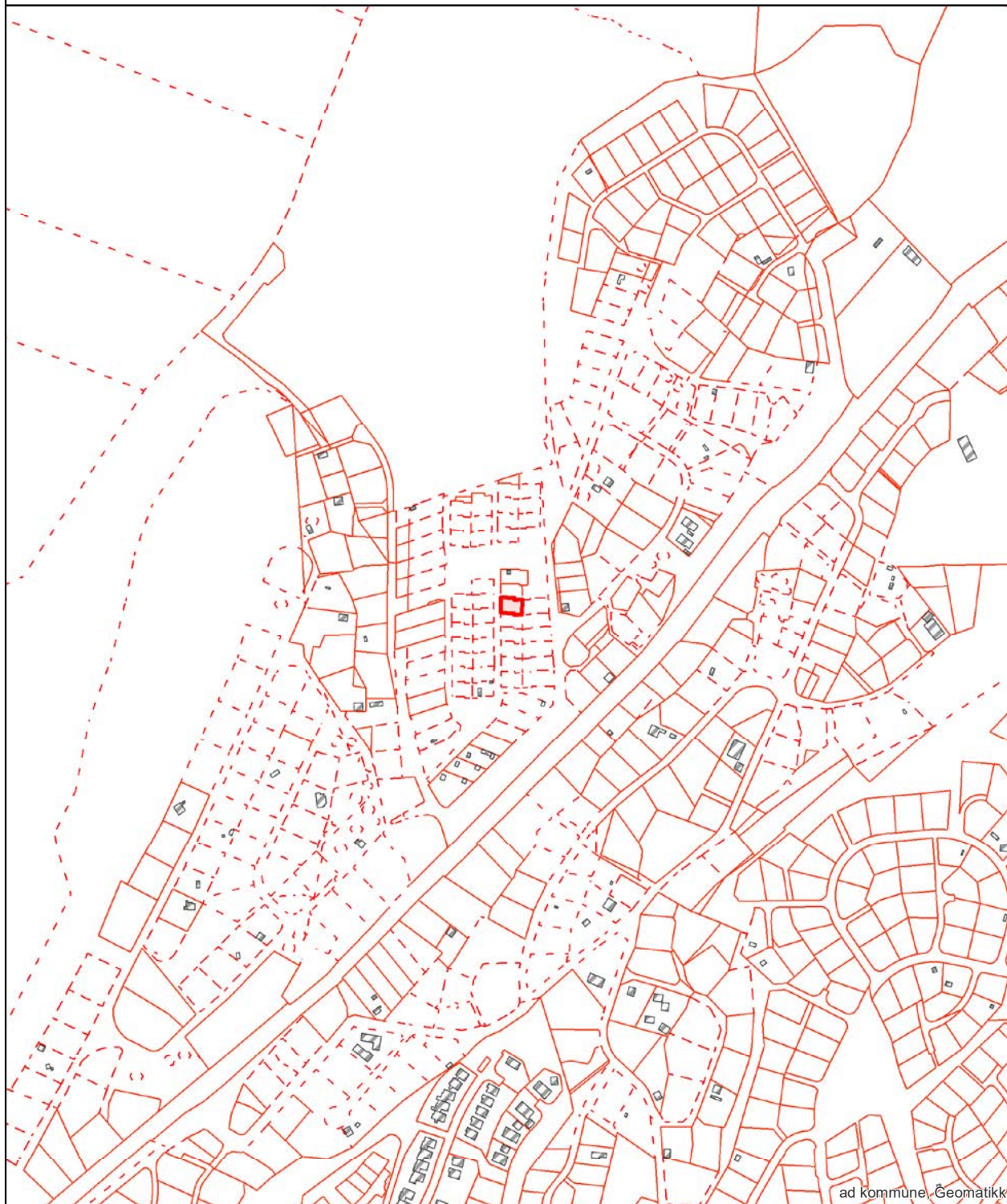
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2026-04-07



Planident:  
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

# Oversiktskart



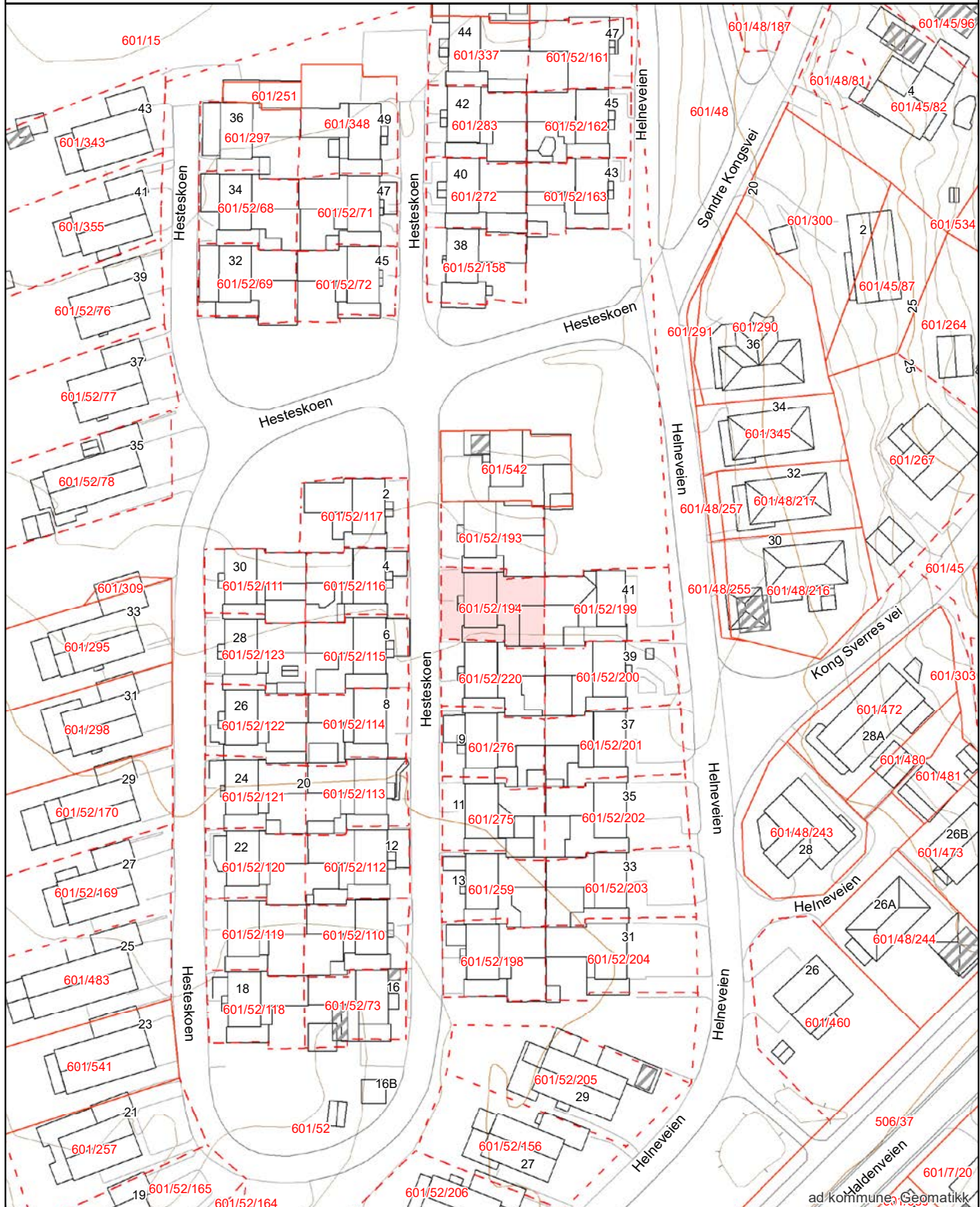
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hesteskoen 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 601/52/194/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-07



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hestekoen 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 601/52/194/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-07



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

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

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

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

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



## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
284,6		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565675.04581	614296.447522	Ikke spesifisert	7.29	Ukjent		Terrengmålt	51	0
2	6565674.91041	614289.163691	Ikke spesifisert	1,6	Umerket		Terrengmålt	51	0
3	6565676.50138	614289.000056	Ikke spesifisert	12,71	Umerket		Terrengmålt	51	0
4	6565676.80033	614276.297825	Ikke spesifisert	14,28	Ukjent		Terrengmålt	51	0
5	6565691.06457	614276.445795	Ikke spesifisert	12,82	Ukjent		Terrengmålt	51	0
6	6565690.67505	614289.256557	Ikke spesifisert	2,12	Umerket		Terrengmålt	51	0
7	6565688.56486	614289.11579	Ikke spesifisert	7,61	Umerket		Terrengmålt	51	0
8	6565689.00953	614296.712932	Ikke spesifisert	13,97	Ukjent		Terrengmålt	51	0

side: 1

## Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-601/52/194

Bruksnavn		Beregnet areal	284.6
Etablert dato	03.12.1971	Historisk oppgitt areal	317.0
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
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
ANNE BETH NÆSS		F - Fester	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		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

### Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

### Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervreferanse	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"/>	30.10.2004	284.6	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23060272	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

### Bygning 23060272: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	119.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	119.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.10.2003	10.11.2003
IG - Igangsettingstillatelse	28.11.2003	20.11.2003
TB - Tatt i bruk	19.04.2004	26.04.2004

### Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	119.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	119.0	0.0	119.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hesteskoen	5		1639 GAMLE FREDRIKSTAD

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 601/52/194/0

Eierrepresentant: Næss Anne Beth

Regningsmottaker: Næss Anne Beth

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	601	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	52	Oppgitt areal	317 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	194	Beregnet areal	284,6 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hesteskoen 5	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Borge
	1639 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Hellene	Valgkrets	Begby

## BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23060272	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		119
146886124	Rekkehus	Bygning revet/brent	Bolig		0

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NÆSS ANNE BETH	HESTESKOEN 5	1639 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Fester

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	779,00 k4	kr 1,00	01.07.2026	1/1	0	kr 779,00
60	ESkatt Bolig	1 175 600,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 3 761,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 23 507,00

# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hestekoen 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 601/52/194/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-07



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



# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hesteskoen 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 601/52/194/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2026-04-07



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



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hesteskoen 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 601/52/194/0

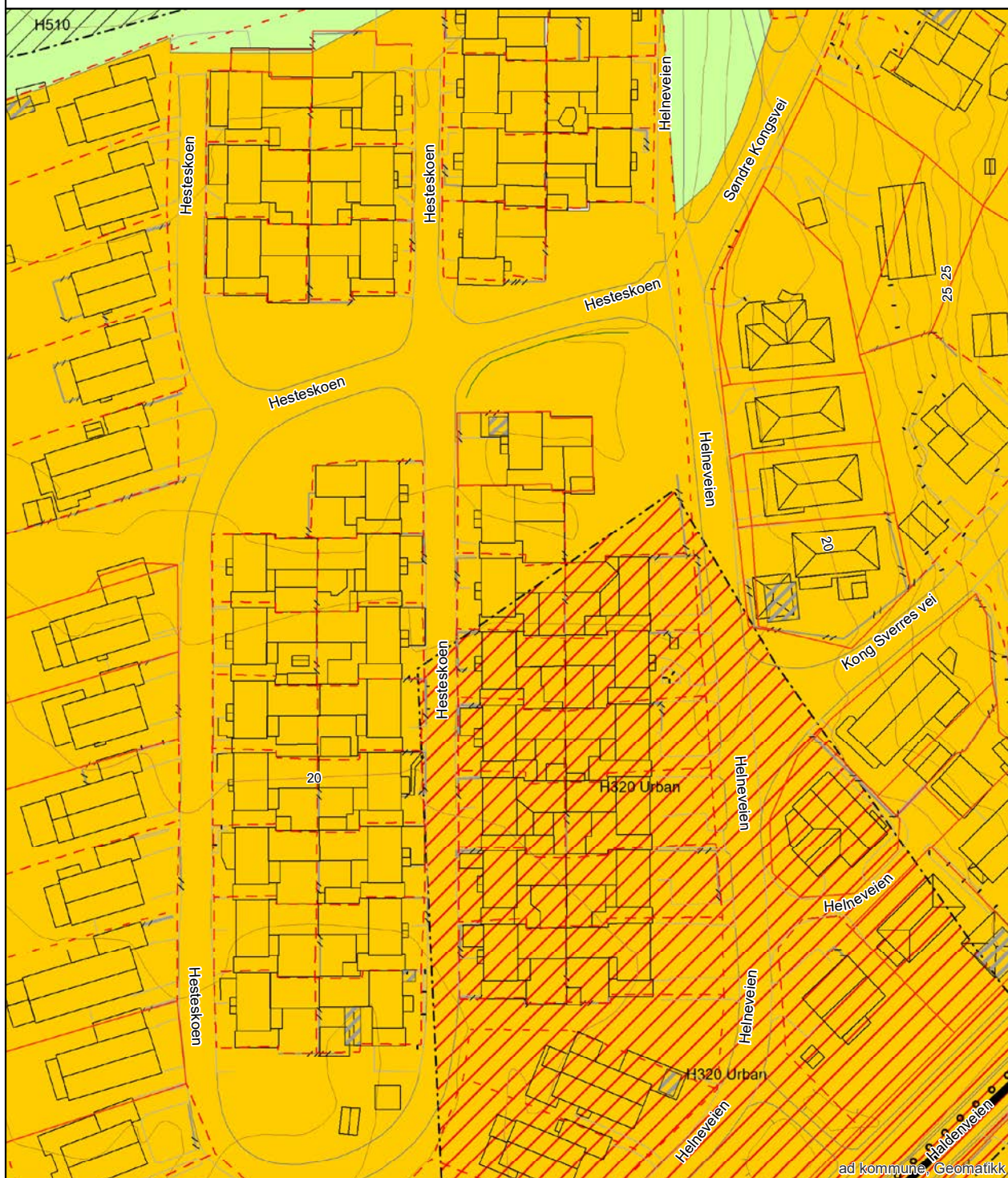
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-04-07



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

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

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



ad kommune, Geomatikk



**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

Koordinatsystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartproyekt: Geovisat FK8  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/ansvarlig Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Frantid

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

	BA	Bebbyggelse 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
		Utsoppholdsareal
	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 grennstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

		Forsvaret
--	--	-----------

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

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

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

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

**HENSYNSSONER (pbl §11-4)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone fomfare
		Hensynssone høyspenninganlegg
		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	Frantid
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektstrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

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





# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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



## Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 08.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 601 **Bruksnr.:** 52 **Festenr.:** 194

**Adresse:** Hesteskoen 5, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

**Referanse:** 1111260043

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

#### Vedlegg

1 vedlegg

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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





Byggmester Arild Arvesen  
Arild Arvesen  
Postboks 758  
1733 HAFSLUNDSØY

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
	03/18557-5/33741/04/PMS-PMB-ANBH	601/52/194	19.04.2004

### Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

### Delegert vedtak nr. 04/0486/Planutvalget

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 30.03. og 05.04.04, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

**Adresse: Hesteskoen 5**

**Gnr. 601**

**Bnr. 52**

**Fnr. 194**

### Arbeidets art: Gjenoppbygging av bolig etter brann

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

*Anne Bay Hansen aash*

Anne Bay Hansen  
avdelingsingeniør

Kopi til:

Kjell Solstad Hesteskoen 5 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

# Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	601	52	94			
	Adresse Hesteskoen 5				Postnr 1639	Poststed Gml. Fredrikstad

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)  
 FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)  
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspiktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 2/4-04

Deler av tiltaket  
 Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

**Energiforsyning**

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Ikke relevant <input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

**Vedlegg (gjelder kun søknad)**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

**Underskrift**

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver  
Byggmester Arild Arvesen AS

Dato 2/4-04 Underskrift *Arild Arvesen*

Gjentas med blokkbokstaver  
ARILD ARVESEN

FREDRIKSTAD KOMMUNE  
PLAN- OG MILJØSEKSJONEN

SAKSNR. 03/18557 DOK NR. 004 LOFENR. 030477/04

KASS. AR. KOPI

SAKSBEH. ANBH

- 5 APR. 2004

ARKIVKODE P 06-601/52/194

ARKIVKODE S L40

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

SAKSNR. 04/0486

BEHANDL.DATO 19.04.04

www.fagtorget.no



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Næss Anne Beth

Hesteskoen 5

1639 Gamle Fredrikstad

**Adresse:** Hesteskoen 5 (H - 1 - 1)  
**Bygningsnr:** 23060272  
**Eiendom:** 601 / 52 / 194 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 1  
**Tilsyn:** Utført 11.10.2023  
**Hypighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 09.04.2026  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Cato Eriksen  
**Avtale nr:** 20715

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

**OBS !**

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



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	601	Bnr.:	52	Fnr.:	194	Snr.:	
Adresse:	Hesteskoen 5						

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 11.01.2023		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	<input type="checkbox"/>	
	Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist sjekket/feing, dato: 11.10.2023	

Med vennlig hilsen

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. april 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 601 **Bruksnr.:** 52 **Festenr.:** 194 **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Hesteskoen 5, 1639 GAMLE 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)



# VEDTEKTER HELNE VELFORENING

## STYRET

Antall medlemmer skal bestå av mellom 3-5 personer.

## STYRETS OPPGAVER

- Sørge for drift og vedlikehold av velforeningens uteareal.
- Kreve inn årskontingent
- Føre regnskap, betale regninger
- Holde kontakt med kommunen og medlemmer
- Kalle inn til årsmøte og dugnad
- Ta opp/behandle innkommende saker på styremøte
- Skrive referat fra styremøte slik at velforeningen oppdateres på hva som blir diskutert/bestemt.

## VALG AV STYRE

Hvem som sitter i styret og periode

Styreleder

Nestleder

Styremedlem

Vara

## ÅRSKONTINGENT

Medlemmene i Velforeningen plikter å betale inn årlig kontingent, fastsatt av styret. Årskontingenten går til vedlikehold av fellesarealene og utgifter styret har ved utsending av info til medlemmene.

## ORDENSREGLER

Vi bor i et tett nabolag og vi plikter å vise hensyn overfor andre beboere/naboer. Send gjerne nabovarsel til nærmeste nabo, dersom du skal ha fest som varer lengre enn kl 23.00.

## HUND/KATTEHOLD

Det er lov å eie/skaffe hund/katt.

Eier av husdyr må sørge for at dyrehold ikke forårsaker ulemper for andre naboer.

## VEDLIKEHOLD

Velforeningens medlemmer vedlikeholder sin egen boenhet uten at dette skaper ulemper for andre. For å opprettholde trivsel, oppfordres det å holde det ryddig rundt/utenfor egen bolig. Hesteskoen består av boliger i rekke. Ved maling av egen bolig er det eier selv som maler veggene i egen hage/atrium.

## PARKERING

Velforeningens medlemmer/beboere må selv sørge for parkering av privatbiler på egen grunn. Parkering skal ikke skje i gatene, dette mht utrykningskjøretøy/ambulanse, snømåking.

Velforeningen disponerer i dag gjesteparkeringsplasser øverst i Hesteskoen, disse plassene er forbeholdt gjester. Plassen skal ikke brukes til beboere sine private biler, bobiler, tilhengere eller fritidsbåter.

## VEDTEKTER

Vedtekter er regler/bestemmelser utarbeidet av styret og besluttet på årsmøte.

Alle i velforeningen er forpliktet til å følge fastsatte vedtekter/regler.

Avskrift av dagbok nr. 2235 1971  
~~Festlegg~~ 3/12. 04. 71.  
 Sarpborg Sorenskriverembete bd.  
 Skjemat kor 3/12. 71 med kor. 300.-

## FESTEKONTRAKT

1. Borge kommune bortleier herved til Ragnar Lækken

født 9/3 - 46 tomt nr. <sup>194</sup>  
~~eiendom~~ av gnr. 1 bnr. 52 i Borge. Denne  
 eiendom er Borge kommune ~~ei~~ leier av. Tomten er oppmålt, ved kartforretning  
 dat. 26 august 1971 og er på 317,0 m<sup>2</sup> inkludert tilstøtende grunn til  
 intern/offentlig vei.

Med ~~leier~~ retten følger ~~rett~~ til å bruke ~~areal~~ på ~~eiendommen~~ til ~~parkeringsplass~~ ~~og~~  
~~parkareal~~ ~~feltet~~ med ~~de~~ ~~svirige~~ ~~fester~~ på ~~eiendommen~~.  
 Grensene for tomten beskrives således:

Mot nord til tomt nr.	av gnr. 1, bnr. 52.....a - b	12,27 m
mot øst til tomt nr.	av gnr. 1, bnr. 52.....b - c	1,26 m
mot nord til tomt nr.	av gnr. 1, bnr. 52.....c - d	7,80 m
mot øst til tomt nr.	av gnr. 1, bnr. 52.....d - e	13,73 m
mot syd til tomt nr.	av gnr. 1, bnr. 52.....e - f	7,80 m
mot vest til tomt nr.	av gnr. 1, bnr. 52.....f - g	1,26 m
mot syd til tomt nr.	av gnr. 1, bnr. 52.....g - h	12,25 m
mot vest til 6,00 m bred vei	.....h - a	13,73 m

2. Tomten bortleies for benyttelse til oppføring av boligbebyggelse. Da tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus, har festeren enhver disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne benyttelse krever etter den til enhver tid gjeldende bygningslovgivning. Forøvrig tilligger disposisjonsretten til grunnen under tomten, kommunen. For mulig skade som voldes festeren ved utøvelse av denne disposisjonsrett er kommunen ansvarlig.

3. Festet tar sin begynnelse fra 1/10 - 1971 og varer i 125 - ethundreogtjuefem år. Ved festetidens utløp har festeren rett til å fornye festekontrakten for 50 - femti - år av gangen.

4. Kommunen kan ikke gjøre gjeldende sine rettigheter ved at festekontrakten utløper, med mindre den skriftlig har varslet festeren med en måneds varsel om kontraktstidens utløp. med rett for festeren til å fornye festeforholdet. Fornyes ikke, eller opphører festeforholdet, har festeren plikt til å fjerne bebyggelsen og til å fravike det festede areal. Kommunen kan imidlertid ikke kreve dette så lenge det på bebyggelsen hviler pant for sådanne bygge-, påbygnings-, reparasjons- eller konverteringslån om samme som nevnt nedenfor.

5. Borge kommune har, hvis festekontrakten ikke fornyes eller opphører, rett til å kreve å få kjøpt bebyggelsen etter den verdi den har i handel og vandel. I mangel av avtale fastsettes beløpet ved skjønn, jfr. lov nr. 1 av 1/6 1917 kapitel 1. Kommunen plikter å ta stilling til kravet straks det foreligger rettskraftig skjønn. Den har, for forberedelse av eventuell utøvelse av retten, adgang til ved festeforholdets opphør å forlange avholdt skjønn. Festeren bærer omkostninger til stempel og tinglysning av overdragelsesdokumentene samt alle skjønnsutgifter.
6. For tomten betaler festeren Borge kommune en festeavgift på 14 øre pr. m<sup>2</sup> pr. år, d.v.s. kr. 44,40 pr. år for arealet ifølge kartforretningen. Forbruksretten vil fellesarealer betales festeren til Borge kommune som tillegg på kr. xxxxxxxxxxxxxxxxx pr. år. Den samlede grunnleie er således kr. xxxxxxxxxxxxxxxxx pr. år. Grunnleien skal kunne reguleres hvert 15. år, regnet fra kontraktens tinglysning under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Regulering kan skje både opp og ned. Det er et tilsvarende råtomtareal som festekontrakten i dag gjelder som ved reguleringstidspunktene skal være tema. Det er en forutsetning at festeavgiften ikke kan forhøyes uten Den Norske Stats Husbanks samtykke. Blir partene ikke enige, skal grunnleien fastsettes ved voldgift med endelig virkning av voldgiftsrett på 3 menn oppnevnt av sorenskriveren i Sarpsborg. Sorenskriveren oppnevner samtidig voldgiftsrettens formann. Om behandlingen gjelder reglene i Rettergangslovens kapitel 32.
7. Avgiften forfaller til betaling den 1/10 og 1/4 med en halvpart hver gang. Avgiften betales forskuddsvis for halvåret. Ved inngåelsen betales festeavgift for tiden fra kontraktens begynnelse. Av forfalleen avgift betales 5 % rente fra forfall til betaling skjer. Skyldig avgift kan av leieren ikke anvendes til likvidasjon overfor kommunen.
8. For avgiften med renter og eventuelle omkostninger, derunder auksjonsomkostninger, skal Borge kommune, i festeretten med bebyggelse som blir oppført på tomten, og i assurance/erstatningsbeløp vedkommende bebyggelsen, ha pant for forfalleen avgift for 3 år samt for retten til fremtidig avgift.
9. Så lenge det påhviler tomten lån i Den Norske Stats Husbank eller i annen låneinstitusjon, ydet til husets oppføring, påbygging eller vedlikehold eller konvertering av sådanne, skal Borge kommune ha prioritet for forfalleen festeavgift kun for et år, foruten for retten til fremtidig avgift.
10. For tilfelle av festeledighet gjelder at vedkommende bank, eller Borge kommune skal være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
11. I tilfelle av misligholdelse med festeavgifts betaling er Borge kommune berettiget til å begjære tvangsauksjon uten forutgående søksmål for inndrivelse av avgift med renter og omkostninger, likesom den kan inndrive avgiften m.v. hos festeren personlig, og forøvrig til sin dekning gjøre bruk av de muligheter som gjeldende panterett tilsier. Derimot kan tomten ikke forlanges ryddiggjort. Misligholdes avgifts betaling før tomten ennå er blitt bebygget kan Borge kommune heve kontrakten.
12. Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen 1 år og fullført på normal tid. Oversittelse av denne frist gir kommunen adgang til å heve kontrakten. Kommunen kan etter søknad forlenge fristen. Fristen skal forlenges, dersom det er arbeider som kommunen skal utføre (vei, vann og kloakk) og som er til hinder for at bebyggelse kan skje innen den opprinnelige frist.

13. Tomten skal av festeren bebygges i samsvar med stadfestet utparselleringsplan og vedtekt. Etter krav til enhver tid fra Borge kommune plikter festeren:

a. Å opparbeide og vedlikeholde avkjørsel og adkomstvei fra offentlig vei til tomten, eventuelt sammen med festeren av andre tomter som skal benytte samme adkomstvei i den utstrekning reguleringsplan og vedtekter til enhver tid påbyr det. Avkjørsel må bygges etter Borge Ingeniørvesens anvisning.

b. Finne seg i at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, kloakk, elektrisk strøm og telefon for andre tomter eller eiendommer, og at slike ledninger som er eller blir lagt, blir til felles benyttelse for flere.

Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning av foranstående, samt ethvert forhold der betinger anordning av rettigheter og plikter mellom dem i anledning samme, selv om det ikke foreligger noen rettsvist, forutsettes ordnet ved avtale dem i mellom. I mangel av enighet treffes avgjørelse med endelig og upåankelig virkning av en voldgiftsrett bestående av lensmannen i Borge og to menn som han oppnevner. Om behandlingen gjelder reglene i Rettergangslovens kapitel 32. Ønsker ikke voldgiftsretten å fungere, oppnevner Sorenskriveren i Sarpsborg voldgiftsdomstol som er villig til å utføre oppdraget. Voldgiftsretten fastsetter selv sitt tilkommende for behandlingen, og den bestemmer hvorledes beløpet eventuelt skal utredes av partene, enten i fellesskap eller av en av dem. Voldgiftsretten kan av rekvirenten forlange forskudd innbetalt for behandlingen.

14. Festeren har ikke rett til å overdra eller leie bort tomten til andre, men har rett til å overdra festeretten i forbindelse med overdragelse av bebyggelse.

15. Leieren plikter selv å inngjerde sin tomt. Støter denne til nabo i forhold til gnr. 1 bnr. 52, overtar festeren den gjerdeplikt som eieren av denne eiendom har når det gjelder fremtidig fornyelse og vedlikehold av gjerde. Leieren er forpliktet til enhver tid å holde den på tomten oppførte bebyggelse assured i godkjent forsikringsselskap. Hus må ikke borttas eller nedrives uten utleierens samtykke. Festeren forplikter seg til å la naturlige vannsig, vannavløp eller vannveier i terrenget å være som tidligere. Overflatevann skal ikke føres i kloakk uten forhåndstillatelse fra kommunen. Til spillvannskloakk må bare føres avløp fra innvendig utstyr. Takvann må føres til veigrøft eller tidligere naturlig vannvei. Det er ikke tillatt å sette opp vannpost i friluft. Alle tilknytninger til vann- og kloakknnett skal spesielt anmeldes til Borge Ingeniørkontor. Festeren er ansvarlig for at grunn ikke igjenfylles før kontroll er foretatt av dette. Trær som i dag står på tomten er kommunens eiendom. Inntil tidspunktet for ferdigattest har kommunen rett til å hugge etter egen bestemmelse på tomten. Trær som må fjernes for byggets oppføring har festeren plikt til å hugge, men først etter utvisning fra kommunen. Virket er kommunens i de tilfelle som er nevnt foran. Trær som blir stående etter ferdigattest, samt senere tilvekst, er festerens eiendom som han kan hugge. Dog må slik hugst være betinget av samtykke fra herredsgartneren og en av formannskapet oppnevnt sakkyndig der treffer bestemmelse etter eget skjønn.

16. Festeren plikter med hensyn til det tilhørende området stående for å oppføre så dan at dette holdes ryddelig og vedlikeholdt.

17. Tomten skal overtas fri for heftelser ifølge pantobligasjoner, panteforbehold i skjøte, føderåd og forkjøpsrett.

18. Festeren bærer alle omkostninger i anledning opprettelsen av denne kontrakt, således til kart- og oppmålingsforretning, tinglysing av denne, til stempel og tinglysing med heftelses-anmerkning av festekontrakt, samt til juridisk bistand fra Borge kommune. Dette gjelder også utlegg for utgifter og bistand for Borge kommune ved eventuell fornyelse av avtalen. Omkostningene forfaller til betaling på anfordring.
19. Med fester i denne kontrakt forstås også fremtidig fester.
20. Skulle noe av det areal som i den stadfestede reguleringsplan for er utlagt til friareal i fremtiden mot formodning ønskes regulert til andre formål, skal gjennomføring av sådan regulering kunne skje uhindret av leieren.
21. Kontrakten er opprettet i to eksemplarer, kommunen og festeren har hvert sitt.
22. Særskilte bestemmelser:  
Det vises til reguleringsrett i nr. 6. Denne reguleringsrett skal bare gjelde så lenge det på eiendommen hviler lån i Den Norske Stats Husbank. Ellers er reguleringsretten avtalt til å lyde således:  
Grunnleien skal kunne reguleres hvert 10. år under hensyntagen til endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes leieren. Grunnleien skal dog ikke kunne settes lavere enn øre pr. m<sup>2</sup>. Bli partene ikke enige skal grunnleien fastsettes ved voldgift med endelig virkning av Sorenskriveren i Sarpsborg og 2 mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder rettergangslovens kapitel 32.
23. Festeren blir i og med sin undertegning av festekontrakten obligatorisk medlem av

Helne Velforening

Etter foreningsvedtektene kan det bl.a. pålegges festeren en til enhver tid årlig avgift til foreningen for de forskjellige hustyper som oppføres på gnr. 1, bnr. 52 i Borge.

Sellebakk, den 20/9 - 1971

**BORGE KOMMUNE**

*Rolf Sjåstam*  
ordfører

*Ragnar Løkken*  
leier

Det bekreftes herved at leieren egenhendig har undertegnet denne festekontrakt i mitt nærvær og at vedkommende er over 21 år.

Sellebakk, d. u. s.

*Singer In. Svendsen* *Armin Arslund*

Stemplet i h.t. lov av 9/8.1839 §§ 2 og 7, lov av 6/8.1897 § 2 jfr. lov av 11/4.1885 § 3. Jarle Amundsen. dfm.  
Sarpsborg sorenskriverembede den 3/12.1971.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 kontraktssignering 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 bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](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:** Hestekoen 5  
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andreas Strandli-Halvorsen

**Oppdragsnummer:**

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

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