



aktiv.

Gamleveien 6, 1604 FREDRIKSTAD

**Familievennlig enebolig | Nytt tak
2024 | Nytt kjøkken 2020 | 5
Soverom | Sentralt på Lahellemoen**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Omkostn.: Kr 85 100,-
Total ink omk.: Kr 3 435 100,-
Årlig festeavgift: Kr 1 491,-
Selger: KMI Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1867
BRA-i/BRA Total 112/165 kvm
Tomtstr.: 813.1 m²
Soverom: 5
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1111250111

Familievennlig enebolig | Nytt tak 2024 | Nytt kjøkken 2020 | 5 Soverom | Sentralt på Lahellemoen

Andreas Halvorsen v/Aktiv Fredrikstad har gleden av å presentere Gamleveien 6 – en innbydende enebolig med plass og mange gode kvaliteter!

Her får du et hjem med nyere oppgraderinger og en svært sentral beliggenhet på populære Lahellemoen. Boligen strekker seg over to etasjer og byr på hele fem soverom, to bad, et nyere kjøkken fra 2020 og en romslig stue med flotte lysforhold – alt du trenger for en funksjonell og komfortabel hverdag.

Det er gjort viktige oppgraderinger, blant annet nytt tak i 2024.

Samtidig har boligen et stort potensial for videre modernisering, slik at du enkelt kan sette ditt eget preg. Med fem soverom får du rikelig plass til både familie, gjester og hjemmekontor, mens to bad sørger for fleksibilitet.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Energiattest	73
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 165 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad og to soverom.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, bad og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Terrasse

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 53 m² Uthus

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

813.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Tomten er opparbeidet med plen, markterrasse, hekk, busker og gjerde. Tomten skråner noe mot øst. Gruslagt innkjørsel med plass til flere biler. Tomten festes av Sameiet Nygård og Guldborg v/ advokat Per Sannrud. Årlig festeavgift utgjør kr. 1 491,-. Festeavgiften ble sist regulert i 2019 og neste regulering er i 2029. Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år etter konsumprisindeks. Basert på advokat Reiers tolkning av festeavtalen vil avtalen løpe til ubestemt tid. Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser.

Grensene er usikre, og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Årlig festeavgift

Kr 1 491

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Festekontrakt datert

07.07.1868.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lahelle, et etablert boligområde i utkanten av Fredrikstad sentrum. Området består av eldre småhusbebyggelse og har nærbutikk, bussforbindelse, barnehage og småbåthavn. Det er ca. 1,5 km til Fredrikstad sentrum og kort vei til alle fasiliteter. Nærhet til skoler i sentrum, og på Lislebymed diverse servicetilbud og aktivitetssenter med flott idrettsanlegg for fotball og friidrett. Det er god bussforbindelse i området. Glommastien byr på fine turområder langs elven mot både Sarpsborg og Fredrikstad. Det går gratis fergeforbindelse langs Glommastien, mellom Cicignon og Gamlebyen, eller Lisleby og Sellebakk. I nærområdet, finner du også turområdet rundt Bingedammen og Mørkedalen, med sine vakre omgivelser og naturmangfold

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus

Bygningssakkyndig

Anders Poulsen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Byggemåte Grunnmur er av granitt. Rundt grunnmur er det blanding av drenerende masser og steinbelagt. Kryp kjeller består av masser av jord og stein, punktfundamentering av bjelkelag bestående av naturstein, leca og tegl. Yttervegger med konstruksjon av tre, ukjent oppbygging. Utvendig kledd med stående lekteledning. Vinduer av malte trekarmer med 2-lags isolerglass, datostemplet 2010. Et mindre vindu i entre med ukjent alder uten datostempling. Eldre ytterdør av ukjent alder. Boligen har saltakkonstruksjon med oppløft på 2 sider, utført med plassbygde sperrer i tre fra byggeåret. Taket er utvendig tekket med betongtakstein. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft og tre kryp loft. Kryp loft er innredet som boder. Markterrasse frittliggende på sydsiden av boligen, oppført av tilfarere på mark med terrassebord

For mer informasjon se vedlagte eierskifterapport avholdt 21/11.2024 av Anders Poulsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malte vegger og gulv. Kosmetisk oppgradering.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, Gulvet i stue er litt skjev som står i tilstandsrapporten.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Nylig renovert tak i 2024. Alt står i tilstandsrapporten.

Arbeid utført av Multiservice Rynkiewicz

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

1. etasje BRA-i: 68 m² Entré, gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad og to soverom.
2. etasje: BRA-i: 44 m² Gang, bad og tre soverom

Standard

Andreas Halvorsen v/Aktiv Fredrikstad presenterer Gamleveien 6 – en innholdsrik enebolig med flere nyere oppgraderinger, blant annet kjøkken fra 2020 og tak fra 2024. Her får du romslige løsninger, stor tomt og et ekstra bygg som gir mange muligheter.

Stue

Romslig og lys stue med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en trivelig atmosfære. Her er det lett å se for seg hyggelige familiestunder eller kvelder med venner.

Kjøkken

Nyere kjøkken fra 2020 med slette fronter, laminatbenkeplate og godt med oppbevaringsplass. Praktisk utforming som gjør matlagingen enkel, og plass til spisebord for hyggelige måltider. Vindu over kjøkkenbenken gir utsikt mot hagen.

Soverom

Boligen har hele fem soverom fordelt på to etasjer – to i første etasje og tre i andre. Rommene har ulike størrelser og bruksområder, slik at du enkelt kan tilpasse etter behov, enten det er som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad

To bad – ett i hver etasje. Badet i første etasje har dusjkabinett, vegghengt toalett og servantinnredning, samt varmekabler i gulvet. Badet i andre etasje har dusjkabinett, servant og toalett.

Vaskerom

Eget vaskerom med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og ekstra oppbevaringsplass. Praktisk plassert i første etasje.

Uteområde

Stor tomt på ca. 813 m², pent opparbeidet med plen, hekk og busker. Solrik markterasse som innbyr til grilling, lek og late sommerdager. Gruslagt innkjørsel med god biloppstillingsplass.

Ekstra bygg

På eiendommen står et annek/uthus med gode lagringsmuligheter eller potensial for hobbybruk.

Kort oppsummert

-Enebolig med 5 soverom og 2 bad

- Nytt kjøkken fra 2020
- Nytt tak fra 2024
- Stor og solrik tomt
- Sentralt på Lahellemoen, med kort vei til skole, barnehage, butikk og bussforbindelser

Boligen er i dag utleid. Se punkt adgang til utleie for ytterligere informasjon.

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

Forhold som har fått TG2:

- 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 settes på bakgrunn av manglende fuktsikring, sprekker og skjevheter i grunnmur. Med hensyn til alder er det ikke unormalt med mindre sprekker/riss, samt setninger.
- 1.2 Krypekjeller: TG2 settes på bakgrunn av dårlig drenert krypkjeller, mangel på lufting, synlig vannspeil.
- 1.3 Terrengforhold: TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig terrengforhold.
- 2.1 Yttervegger: TG2 settes på bakgrunn av dårlig lufting, kledning med råte, samt generellt mye slitasje. Flere steder kvalifiserer kledningen til TG3.
- 3.1 Vinduer og ytterdører: TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte på omramming rundt vinduer, samt manglende oppbrett på beslag.
- 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: TG2 settes på bakgrunn av manglende tilfredsstillende lufting av, samt alder på konstruksjon. Det gjøres obs på at den gangs byggemåte fraviker fra dagens krav til takkonstruksjoner.
- 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 settes på bakgrunn av tegn til fuktskjolder og ikke tilstrekkelig lufting. Det er fare for vekst av sopp og råte på loft. Det er derfor viktig at det gjøres jevnlig tilsyn av loft, og at utbedring må påberegnes i nær fremtid.
 - 7.1.1 Bad 1.Etasje Overflate vegger og himling: TG2 settes på på bakgrunn av feil montering av våtromsplater på vegg som mangler tilstrekkelig og riktig tetting mot støtlist.
 - 7.1.2 Bad 1.Etasje Overflate gulv: TG2 settes på bakgrunn av lite fall, samt ikke tilfredsstillende utførelse under terskel.
 - 7.1.3 Bad 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på bakgrunn av manglende tegn til membran, og det er derfor ukjent hvordan løsning på membran er utført.
 - 7.2.1 Vaskerom 1.Etasje Overflate vegger og himling: TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje samt rommet ikke er komplett med lister i tak og på vegger.
 - 7.3.1 Bad 2.Etasje Overflate vegger og himling: TG2 settes på bakgrunn av feil utførelse på våtromsplater og at badet bærer preg av slitasje pga alder.
 - 7.3.2 Bad 2.Etasje Overflate gulv: TG2 settes på bakgrunn av knirk, slitasje og alder.
 - 7.3.3 Bad 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på bakgrunn av avvik på våtromsplater og ikke tilstrekkelig utførelse av klemring i sluk. Det er derfor fare for fukt i konstruksjon, og tiltak med tettesjikt må påberegnes i nær fremtid.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må forventes utskiftninger av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

10.2 Varmtvannsbereder: TG2 settes på bakgrunn av at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret, og at halvparten av forventet leve- og brukstid har passert.

10.5 Ventilasjon: TG2 settes på bakgrunn av manglende og tilstrekkelig ventilerings av boligen

Forhold som har fått TG3:

7.2.2 Vaskerom 1.Etasje Overflate gulv: TG3 settes på bakgrunn av dårlig utførelse og motfall på gulv. Ved en lekkasje vil vann trenge inn under terskel og skade tilstøtende konstruksjoner. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

7.2.3 Vaskerom 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 settes på bakgrunn av manglende membran og tettesjikt ved døråpning som vil føre til skader på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Tiltak må derfor påberegnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Se vedlagt eierskifterapport 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

Det er god plass til parkering på tomten.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP6941661

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra eierskifterapport. 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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe, varmekabler på bad i 1.etg og panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 350 000

Kommunale avgifter

Kr 18 639

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter inkl eiendomsskatt = 22.569, -

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

Eiendomsskatt

Kr 3 876

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 917 784

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 487 577

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Festeavgift kr 1.491,-

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 13, festenummer 44 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Eiendommen har fått pålegg om utbedring/omlegging av eksisterende avløpsledning. I forbindelse med oppgradering av det kommunale vann- og avløpsnettet ble det avdekket at eiendommens avløpsledning er en eldre betongledning, uten avgrening for verken drensvann eller takvann. Det må legges godkjent, tett rørledning som leder til tilknytningspunkt for kloakk.

Fredrikstad kommune opplyser i pålegget:

Fredrikstad kommune har i samarbeid med hovedentreprenøren avdekket at avløpsledningen din er en eldre betongledning, uten avgrening(er) for verken drensvann eller takvann.

Du pålegges nå å utbedre/omlegge avløpsledningen din. Kloakk ledes til avsatt tilknytningspunkt for kloakk, i godkjent, tett rørledning. Overvann/drensvann ledes til avsatt tilknytningspunkt for overvann. Lovhjemmel for pålegget er forurensningsloven § 22, 2.ledd. Frist for gjennomføring og levering av ferdigmelding er 06.03.2024. Bakgrunnen er at avløpsledningen er en eldre betongledning. Den er å anse som ikke tett og det er da fare for inn- og utlekking av avløpsvann og må byttes ut til godkjent tett rør.

Av forurensningsloven § 22, 2.ledd fremkommer det at: «Ved omlegging eller utbedring av avløpsledninger kan forurensningsmyndigheten kreve at eier av tilknyttet stikkledning foretar tilsvarende omlegging eller utbedring. Også ellers kan forurensningsmyndigheten kreve omlegging eller utbedring av stikkledning, når særlige grunner tilsier det.»

Takvann: Fredrikstad kommune tillater ikke at takvann føres inn på det kommunale nettet. Dette gjelder både for kloakk- og overvannsrør. Forbudet følger av kommunens standard abonnementsvilkår, tekniske bestemmelser § 3.1.2. Takvannet må håndteres lokalt, enten som utslipp på bakken, i en lokal infiltrasjonsløsning, eller ved annen lignende løsning. Håndtering/bortledning av takvann skal skje på egen eiendom. Pålegget er datert til 03.03.2023. Etter en prat med kommunen er det per nå ikke utbedret, og det kan med tiden kan oppstå dagsbøter/dagsmulkt grunnet dette. Ny eier vil overta både risiko, ansvar og alle kostnader i forbindelse med dette.

Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/208/13/44:

07.07.1868 - Dokumentnr: 900004 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

AVGIFTSBESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

(Fol. 327b) «N° 51. Matrikkel. N° 6. C: 1 72 s/1868, Iacob Apenes, eier av hovedgården Nyegaard, erkjenner å ha forpaktet til bordbygger Carl Olsen en tomt på Biletbjerget, som begynner 5 (fem) alden sør for hjørnet av skillegjerdet mellom Bilet og Laheller og strekker seg derfra i sørvest 68 er sekstiåtte alden, som er tomtens lengde, dens bredde i den nordlige enden fra skillegrensen til Iohan Pedersens gjerde 40 er førtifire alden, i den sørlige enden 17 er sytten alden, hvorved det må legges ut en gate langs gjerdet ved Laheller, som i den sørlige enden vil være 6-seks alden, i den nordlige enden 10-ti alden, mellom hvilke gjerdet om det ovenfor beskrevne går i en rett linje. Det beskrevne jordstykket på 1738 mål gis til Carl Olsen og hans nåværende kone så lenge de eier huset, som herved er oppført med rett til (fol. 328a) å bruke jorden som de vil til eget bruk, men ikke til å leie ut noe av det til andres bruk eller glede uten avtale med grunneieren. Som betaling for det beskrevne stykket skal han eller hans kone betale 4 (fire) Spdlr: ved hver årlige Micheli, første gang ved Micheli (294. september) i år. Mens senere eiere av huset skal betale 5 (fem) Spdlr: årlig uendret i fremtiden. Huseieren skal vedlikeholde alle skillegjerder for grunneierens tilstøtende jorder. - Huset kan ikke rives eller flyttes, men forblir et pant med 1 prioritet for all gjenværende jordskatt med eventuelle påløpte kostnader. Opplesningen av denne jordboken betales av husets eier. Således mellom oss å være inngått bekreftes ved våre underskrifter både i denne jordboken og i tilleggsprotokollen, hvor alt det ovennevnte er innført ordrett. - Nygaard Hovedgaard den 3. februar 1868. I: Apenes, Carl Olsen m: p: P: - For ordens skyld: N: C: Apenes. Sophie lohnsdatter. - >>.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1041684 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 758301 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035.

Formål/Hensynssone: 570-Hensyn kulturmiljø H570 og 1001-Bebyggelse og anlegg.

Godkjent/Vedtatt: 15/6-2023.

Hensyn kulturmiljø H570:

a) Nasjonalt Kulturmiljøer av nasjonal verdi. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

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

Eiendommen er ikke regulert.

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

Områdeanalyse

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Eiendommen er i dag leid ut for pris 20.900,- og med et depositum på kr 47.000,-. Boligen er utleid. Det foreligger leiekontrakt med gjensidig oppsigelsestid på 3 måneder. Kjøper vil tre inn i utleiers rettigheter og plikter i henhold til husleieloven og leiekontrakten.

Se leiekontrakt vedlagt salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at enebolig og uthus er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

85 100 (Omkostninger totalt)

101 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 435 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 451 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 453 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 85 100

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 250 Garantipremie/inneståelse

1 000 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 000 Tilretteleggingsgebyr
Visninger/overtakelse. Visninger er inkl.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 109 925

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 29.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

20.08.2025









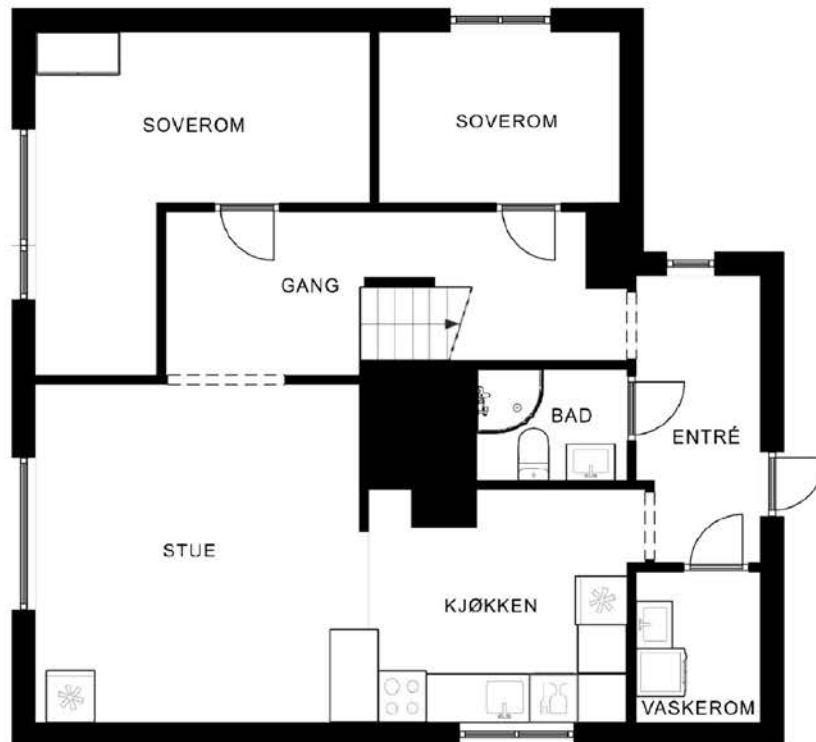








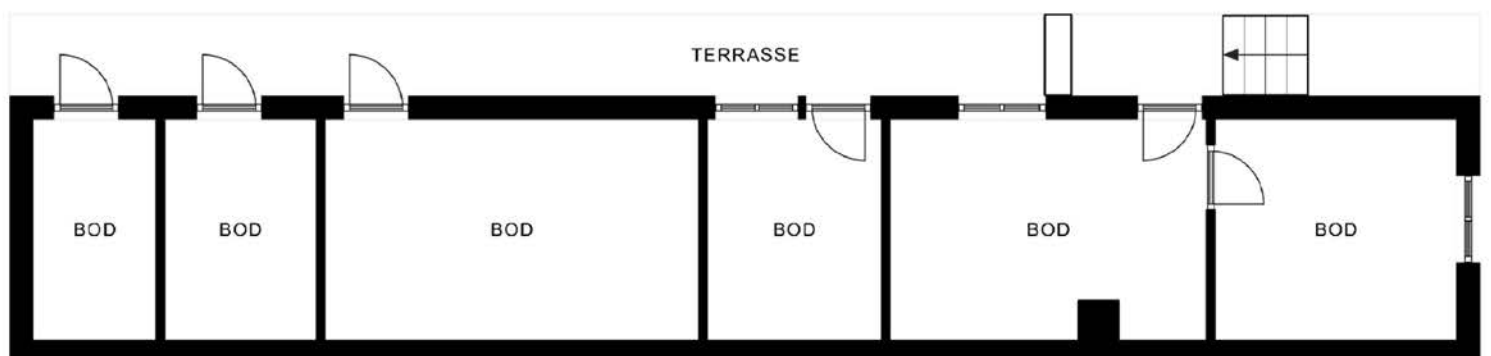
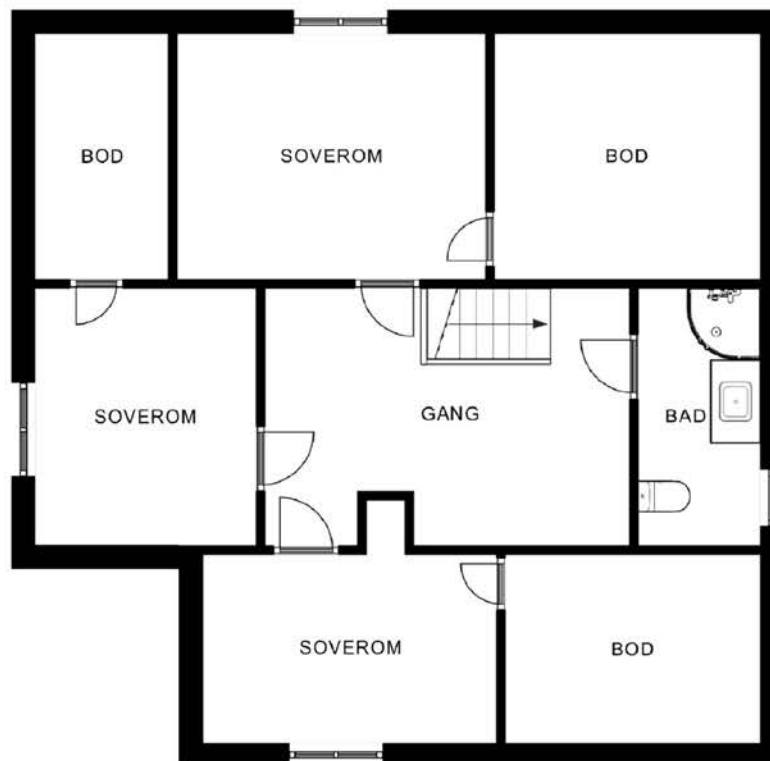
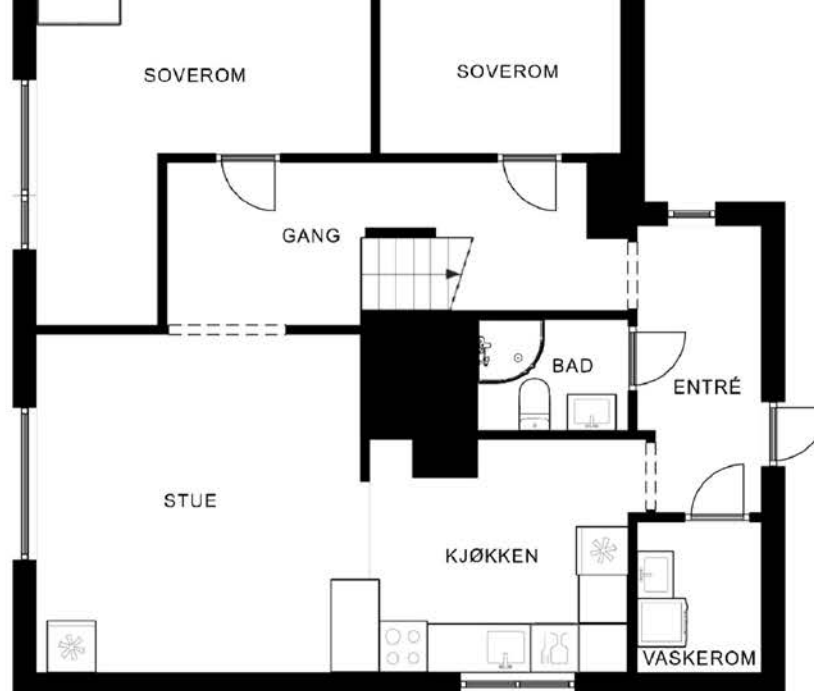






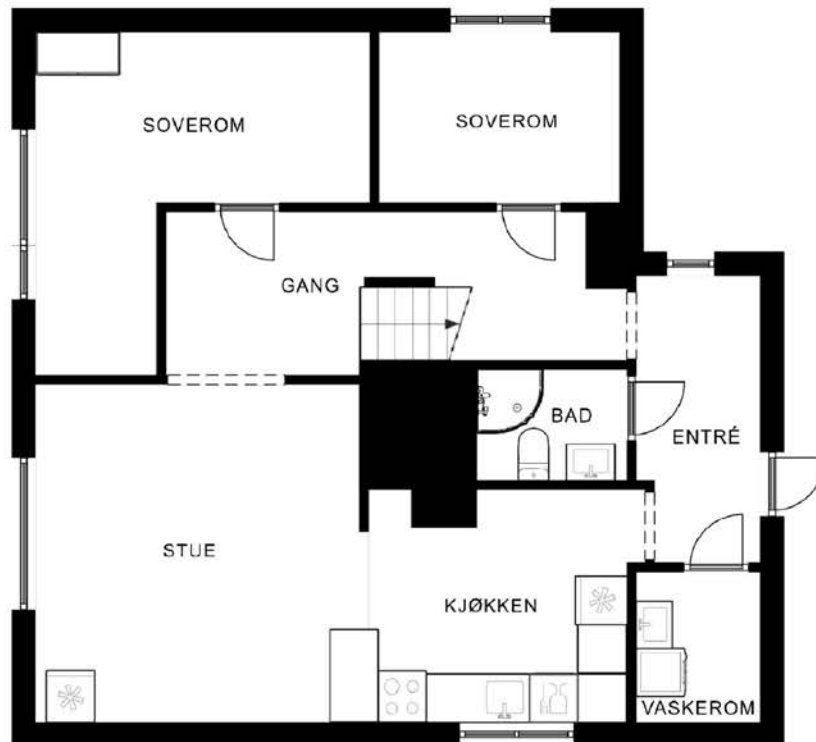






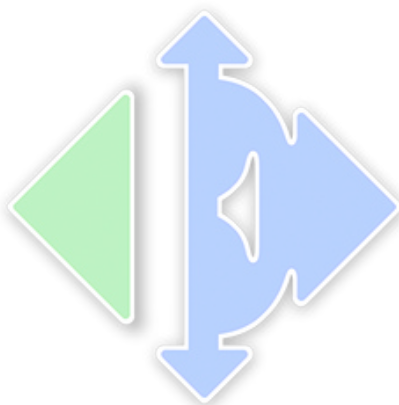






Vedlegg

Selveid enebolig
Gamleveien 6
1604 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Anders Poulsen

Dato: 21/11/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

458 50 835

anders@dinboligbistand.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Mateusz Wojtowicz
Seksjonsnr:	-
Festenr:	44
Andelsnr:	-
Tomt:	Festetomt 813 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1867

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.05.2024 - 22.10.2024 - 14.11.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen. Oppdatering av rapport utført av Taksmann Joacim Karlsen med befaring kun av utvendig tak.
Oppdragsgiver:	Mateusz Wojtowicz
Tilstede under befaringen:	Mateusz Wojtowicz og Joacim André Karlsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plen, markterasse, hekk, busker og gjerde. Tomten skråner noe mot øst. Gruslagt innkjørsel med plass til flere biler.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur er av granitt. Rundt grunnmur er det blanding av drenerende masser og steinbelagt. Kryp kjeller består av masser av jord og stein, punktfundamentering av bjelkelag bestående av naturstein, leca og tegl.

Yttervegger med konstruksjon av tre, ukjent oppbygging. Utvendig kledd med stående lektekledning. Vinduer av malte trekarmmer med 2-lags isolerglass, datostemplet 2010. Et mindre vindu i entre med ukjent alder uten datostempling. Eldre ytterdør av ukjent alder.

Boligen har saltakkonstruksjon med oppløft på 2 sider, utført med plassbygde sperrer i tre fra byggeåret. Taket er utvendig tekkt med betongtakstein. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft og tre kryp loft. Kryp loft er innredet som boder

Markterrasse frittliggende på sydsiden av boligen, oppført av tilfarere på mark med terrassebord.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre bolig over 2 etasjer overflateoppusset i nyere tid. Det er påvist en del slitasje og avvik både utvendig og innvendig. Boligen anses totalt sett som greit vedlikeholdt, men det er ytterligere behov for modernisering og vedlikehold av enkelte bygningsdeler både utvendig og innvendig.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Luft til luft varmepumpe
- Varmekabel på bad i 1.etg
- Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Eiendomsverdi.no
- Boligmappa.no
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige overflater består av variert utforming som følgende:

Gulv:

- Laminatgulv, flislagt gulv i gang og på bad og vaskerom i 1.etg, gulvbelegg på bad i 2.etg

Vegger:

- Malte slette vegger, tapetserte malte vegger, panelplater, våtromsplater på bad i 1..etg og 2.etg

Himling:

- Tak-ess, mdf-panel, slette malte plater, ulike gamle himlingsplater

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANHET:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 25 mm på i lengderetning på 5 meter, og 38 mm i bredderetning på 3,8 meter, planavvik anses som høyt, og skyldes setninger i i fundamentet som har pågått over tid. Samtidig anses disse setningene som faste og stabile pr nå

GULVER:

- En del slitasje, hakk og merker som kommer av alder. Det er bemerket en del knirk i gulv i flere rom

VEGG/HIMLING:

- Vegger og himling med normal slitasje mtp. alder, eventuelle skruehull/merker etter veggoppheng kan forekomme

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Etablert ventiler på loft.
- Byttet takstein med undertak og tilhørende deler, utført i 2024

Det fremkommer av tidligere salgsoppgave følgende:

2011: pusset opp vaskerom, bad i 1. og 2. etasje

2020: montert nytt kjøkken

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

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

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	68			8	68	
2.Etasje	44			0	44	
SUM BYGNING	112			8	112	
SUM BRA	112					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Utvendig anneks	0	53				53
SUM BYGNING	0	53				53
SUM BRA	53					

BRA-i:

1. etg:

Entré, gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad, 2 soverom

2. etg:

Gang, bad, 3 soverom

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-1.Etasje: ca. 2,1 - 2,23 meter

-2.Etasje: ca. 2,14 - 2,2 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

GARASJE / UTHUS:

Anneks/utehus på eiendom:

Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader. Tiltak må påregnes.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Anders Poulsen

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

21/11/2024



Anders Poulsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur er av granitt. Rundt grunnmur er det blanding av drenerende masser og steinbelagt. Grunnforhold er ukjent, det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten.

Merknader:

- Det er registrert stedvis riss/sprekker samt skjevheter på grunnmur
- Det er manglende drenering og fuktsikring av grunnmur

TG2 settes på bakgrunn av manglende fuktsikring, sprekker og skjevheter i grunnmur. Med hensyn til alder er det ikke unormalt med mindre sprekker/riss, samt setninger.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Tilkomst til krypekjeller gjennom luke i gulv på soverom i 1.etasje. Det er vekslende høyde i krypekjeller, det er derfor ikke mulig å inspisere krypekjeller fullt ut. Krypekjeller er derfor kun visuelt befart fra området hvor man kommer inn i krypekjeller.

Krypekjeller består av masser av jord og stein, punktfundamentering av bjelkelag bestående av naturstein, leca og tegl. Det er ikke påvist tilstrekkelig ventilering, annet enn hull og sprekker i grunnmur. Det er påvist mye fukt og synlig vann på grunn i krypekjeller, det er tydelig at nedbørsvann trenger inn gjennom grunn inn i krypekjeller.

Merknader:

- Synlig vannspeil samt mye fukt i grunn i krypekjeller fra nedbør som har trukket inn gjennom grunn/grunnmur
- Dårlig luftgjennomstrømninger, over tid vil fukt og vann i krypekjeller føre til svekket konstruksjon

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

På boligens nord og sør side heller terrenget ned mot øst. På sørside heller det inn mot grunnmur. På vestsiden er det relativt flatt. Det er påvist vannspeil i kjeller som antakelig kommer fra vestsiden inn under boligen. Det er derfor ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur, som igjen fører til mye fukt i krypekjeller pga dårlig eller ingen drenering.

Merknader:

- Ikke tilstrekkelig fall på to sider av boligen, som igjen fører til vanninntrenging i krypekjeller

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig terrengforhold.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
 Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
 Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger med konstruksjon av tre, ukjent oppbygging. Utvendig kledd med stående lektekledning med manglende lufting av ukjent alder. Ikke mulig å påvise deformasjoner i ytterveggs konstruksjon uten å gjennomføre destruktive inngrep i ytterveggen.

Merknader:

- Kledning og omramming rundt vinduer ligger ned på vannbrett, noe som reduserer levetiden på treverket, og vil føre til større behov for vedlikehold
- Stikktaking i kledning viser noe råte i treverket flere steder
- Ikke tilstrekkelig lufting bak kledning
- Avflasket maling og luftbobler som kommer av dårlig lufting

TG2 settes på bakgrunn av dårlig lufting, kledning med råte, samt generelt mye slitasje. Flere steder kvalifiserer kledningen til TG3.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av malte trekarmer med 2-lags isolerglass, datostemplet 2010. Et mindre vindu i entre med ukjent alder uten datostempling. Eldre ytterdør av ukjent alder.

-Vinduer er funksjonstestet uten avvik

Merknader:

-Utvendig omramming er utført etter eldre prinsipper, utvendig belistning er montert tett mot vannbrett og har manglende spalte på de fleste vinduer. Vannbrettbeslag har heller ingen opprett på sider som gjør vindu og konstruksjon noe mer utsatt for fuktpåkjenninger

TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte på omramming rundt vinduer, samt manglende oppbrett på beslag.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Boligen har saltakkonstruksjon med oppløft på 2 sider, utført med plassbygde sperrer i tre fra byggeåret. Taket er utvendig tekket med betongtakstein.

Konstruksjonen har begrenset inspeksjonsmulighet grunnet redusert adkomst til loft. Etter befaring har selger etablert ventiler fra 3 sider på loftet for å bedre luftgjennomstrømningen. Bildedokumentasjon som bekrefter utførelsen av dette tiltaket er fremlagt for vurdering.

Merknader:

- Grunnet manglende tilkomst, kan ikke ventilering/lufting påvises å være tilstrekkelig
- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer

TG2 settes på bakgrunn av alder på konstruksjon, samt at ventilering ikke kan bekreftes å være tilstrekkelig. Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2024

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

Grunnet begrenset tilkomst er undertaket ikke vurdert direkte, men yttertaket er visuelt kontrollert fra utsiden via stige. Selger opplyser at taket ble fullstendig fornyet i 2024, inkludert ny undertekking, takstein og tilhørende deler.

Etter befaring har selger utbedret registrerte feil og mangler. Utførelsen av disse tiltakene er bekreftet ved ny befaring, samt gjennom fremlagt billedokumentasjon som dokumenterer arbeidet.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

I tillegg til kaldtloft, er det tre kryploft. Kryploft er innredet som boder, uten avvik.

Kaldtloftet er kun mulig å inspisere fra en mindre inspeksjonsluke fra soverom i 2.etasje. Det er derfor ikke tilgang til å komme seg opp på loftet. Loft er fullisolert, og lufting og ventilering av kaldtloft anses derfor som svært redusert. Synlig tegn til fuktskjolder, men ikke fuktig pr. nå. Usikkert om det er kondensering eller fuktgjennomtrengning som er årsaken.

Det er ikke mulig å inspisere om det er lekkasjer rundt rørgjennomføringer.

Merknader:

- Pga funn av fuktskjolder er det fare for råte i konstruksjon. Ettersom det er vanskelig å inspisere loft fult ut kan derfor områder med råte ikke være avdekket
- Ikke påvist tilstrekkelig lufting på loft da loftet er godt isolert og ikke tegn til lufting

TG2 settes på bakgrunn av tegn til fuktskjolder og ikke tilstrekkelig lufting. Det er fare for vekst av sopp og råte på loft. Det er derfor viktig at det gjøres jevnlig tilsyn av loft, og at utbedring må påberegnes i nær fremtid.

6. Balkonger, verandaer og lignende**Ingen** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

-Markterrasse frittliggende på sydsiden av boligen, oppført av tilfarere på mark med terrassebord

7. Våtrom**7.1 Bad 1.Etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra ukjent alder. Flislagt gulv, sokkelflis, våtromsplater på vegg. Overflater er malt over. Badet er innredet med servantinnredning med skuffer, speil over servant. Vegghengt toalett, dusjkabinett.

Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Usikkert hvor denne fører. Ikke mulig å skru på manuelt.

Badet bærer preg av mye slitasje og ufagmessig utførelse.

Merknader:

-Våtromsplater mot støtlist i bunn mangler fug/tettningsmasse. Våtromsplater er ikke montert etter leggeanvisning, da

det er tydelig tegn på manglende tettningsmasse som gjør at tettesjiktet ikke fungerer som et optimalt tettesjikt

-For vanntett system, skal det påføres godkjent tettningsmasse. Alle kuttflater i våtsone skal forsegles, ved hulltaking til rørgjennomføring skal disse forsegles også i tørrsone

-Dårlig avtrekk og luftgjennomstrømning på bad, som fører til at badet er utsatt for fukt

TG2 settes på på bakgrunn av feil montering av våtromsplater på vegg som mangler tilstrekkelig og riktig tetting mot støtlist.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabel og sluk i gulv.

Ledefall på bad er målt til ca 1cm fall fra topp flis ved dør til topp flis nær sluk. Det er god høydeforskjell fra terskel til sluk, men det er ikke påvist at vegg under terskel er tilfredsstillende mtp membran/tettesjikt. Høydeforskjell anses derfor ikke som tilfredsstillende.

Merknader:

-Noe begrenset å måle fallforhold rundt sluk da kabinett er plassert over

-Det er påvist bom på enkelte fliser, større belastninger kan føre til at fliser sprekker eller løsner

TG2 settes på bakgrunn av lite fall, samt ikke tilfredsstillende utførelse under terskel.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Ved bruk av dusjkabinett erstatter ikke badetes fuktsikring og tettesjikt selv om det hindrer direkte vannsprut på overflater.

Det er ikke mulig å kontrollere membran og mansjetter i sluk da dusjkabinett er plassert over sluk. Membran på vegg anses som ikke tilstrekkelig da det er mye sprekker og feil utførelse i forbindelse med montering av våtromsplater på vegg.

Det er gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom uten tegn til fukt i konstruksjon.

Merknader:

-Ikke påvist membran eller mansjetter i sluk eller gjennomføringer

-Våtromsplater er ikke montert etter leggeanvisning, og det er avdekket manglende tetningsmasse mellom plater og støtlist

TG2 settes på bakgrunn av manglende tegn til membran, og det er derfor ukjent hvordan løsning på membran er utført.

7.2 Vaskerom 1.Etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med panelplater på vegg, panel i himling. Panelplater ned mot sokkelflis. Overflater er ikke komplettert med listverk i tak og hjørner.

Innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin.

Overflater på vaskerom bærer preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse.

Merknader:

-Mye slitasje og mangelfull utførelse med listverk flere steder

-Manglende ventiler og luftgjennomstrømninger

TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje samt rommet ikke er komplettert med lister i tak og på vegger.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med sokkelflis, varmekabel og sluk i gulv. Tilnærmet rett gulv, noe motfall mot dør. Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell med flis eller membran under terskel. Ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner vil vann renne mot terskel og skade tilstøtende rom og konstruksjoner.

Merknader:

- Motfall mot terskel som ikke er sikret med membran
- Rommet bærer preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse

TG3 settes på bakgrunn av dårlig utførelse og motfall på gulv. Ved en lekkasje vil vann trenge inn under terskel og skade tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Rett gulv uten synlig membran.
 Ved terskel er det ikke påvist membran opp under terskel. Ved en lekkasje på vanninstallasjoner vil vann renne inn under terskel og skade tilstøtende konstruksjoner. I sluk er det påvist mansjetter og antatt smøremembran.

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

Ikke mulig å gjennomføre hulltaking fra tilstøtende rom da kjøkkeninnredning står montert på denne veggen.

Merknader:

- Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet
- Manglende membran og tettesjikt ved dør
- Ikke påvist mansjetter eller tilstrekkelig tettesjikt på rørgjennomføringer

TG3 settes på bakgrunn av manglende membran og tettesjikt ved døråpning som vil føre til skader på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

7.3 Bad 2.Etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad av ukjent alder.
 Belegg med hulking på gulv, våtromsplater på vegg. Innredet med servantinnredning med skuffer, speil over.
 Gulvmontert toalett, dusjkabinett.

Badet bærer preg av alder og slitasje.

Merknader:

- Våtromsplater mot støtlist i bunn mangler fug/tettningsmasse. Våtromsplater er ikke montert etter leggeanvisning, da det er tydelig tegn på manglende tettningsmasse som gjør at tettesjiktet ikke fungerer som et optimalt tettesjikt
- Noe slitasje og fuktmerker på innredning

TG2 settes på bakgrunn av feil utførelse på våtromsplater og at badet bærer preg av slitasje pga alder.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvbelegg med hulkil opp under våtromsplater. Sluk i gulv under dusjkabinett.

-Det er målt ok ledefall på gulv mot sluk under dusjkabinett. Ikke mulig å måle lokaltfall under dusjkabinett

-Det er målt god høyde på belegget opp under terskel

Merknader:

-Det er påvist en del knirk i gulv

-Noe begrenset å måle fallforhold rundt sluk da kabinett er plassert over

TG2 settes på bakgrunn av knirk, slitasje og alder.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membran av belegg på gulv. Vanskelig å se om belegg er klemt tilstrekkelig ettersom dusjkabinett står plassert over sluk. Det er avvik på tettesjikt på våtromsplater da det ikke er tilstrekkelig tettemasse i overganger.

Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vegg det skal bores i er tidligere yttervegg, vil ikke være hensiktsmessig å bore.

Merknader:

-Det er påvist avvik på klemring da en skrue er knekt, og at det derfor mangler tilstrekkelig utførelse på klemring på belegg i sluk

-Ikke tilstrekkelig tettningsmasse på våtromsplater

TG2 settes på bakgrunn av avvik på våtromsplater og ikke tilstrekkelig utførelse av klemring i sluk. Det er derfor fare for fukt i konstruksjon, og tiltak med tettesjikt må påberegnes i nær fremtid.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Nyere kvik kjøkken fra 2020, i følge tidligere salgsoppgave.

På kjøkkenet er det laminatgulv, slette malte vegger, slett malt himling. Kjøkkenet inneholder over- og underskap med slette lakkerte fronter. Laminatbenkeplate med nedfelt kum. Frittstående hvitevarer av kjølfrys, komfyr, oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator med trekk ut av yttervegg, ok ved funksjonstest. Det er montert beskyttelsesplate bak komfyr.

Installert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Normal bruksslitasje mtp alder.

Merknader:

-Vaskekum er installert ved vindu. Vindu er derfor utsatt for vannsøl

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

I hovedsak rør-i-rør system fra ukjent årstall med drenering til bad 1.etg. VVS anlegget består av nyere og eldre vann- og avløpsrør.

-VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter

-Stoppekran er lokalisert og testet for funksjon, fungerer ok ved åpne/lukke

Merknader:

-Det er ikke påvist spalte eller inspeksjonsmuligheter på veggheng toalett

-Ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider i forbindelse med vann- og avløpsrør

TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må forventes utskiftninger av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

300 liter varmtvannsbereder type Høiax fra 2009. Varmtvannsbereder står plassert i skap på kjøkken.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

Merknader:

-Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret, og vil føre til skader på tilstøtende konstruksjoner om det oppstår en lekkasje

TG2 settes på bakgrunn av at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret, og at halvparten av forventet leve- og brukstid har passert.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilerings gjennom ventiler i enkelte oppholdsrom og soverom. Mekanisk avtrekk på bad i 1. og 2. etg. Avtrekksvifte på kjøkken med avtrekk ut av yttervegg.

Merknader:

-Det er manglende tilstrekkelig ventiler i vegger, tilførsel av tilluft er ikke tilfredsstillende. Det anbefales minst én ventil pr. oppholdsrom slik at det oppnås et godt innneklima

-Avtrekksvifte på bad i 1.etg ikke mulig å manuelt slå på under befaring, antar at den er fuktregulert

-TG2 settes på bakgrunn av manglende og tilstrekkelig ventilerings av boligen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 21.11.2011
Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Nyere sikringsskap med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg, men noe åpent.

Tilbakemelding fra lokalt el-tilsyn:

Det foreligger en rapport avsluttet med merknad på målnummeret. Vedlagt ligger bekreftelse på avsluttet sak med merknad, samt det originale vedtaket.

Nå er det jo lenge siden kontrollen ble gjennomført, men vi anbefaler å få en avklaring på jordelektroden. Rapporten kan fortsatt rettes siden den ikke ble lukket med hefte før i 2017.

Utdrag fra tapport:

Påviste feil må rettes av installatør

Sikringsskap:

-Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern, Jf. FEL § 32

Renskrevet kursfortegnelse manglet.

-Jordelektroden var ikke tilfredsstillende utført, Jf. FEL § 19

Tilstrekkelig lav overgangsmotstand må dokumenteres. (Det ble opplyst ved kontrollen at jordelektroden var ført ned i et drenerør.)

Merknader:

-Sikring nr 13 mangler kursfortegnelse

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

TILLEGGSPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke fremlagt tegninger av boligen, og dermed er ikke lovlighet/endringer mulig å kontrollere mot godkjente tegninger

FERDIGATTEST

-Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen. Det anbefales at disse testes ved evt. overtakelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på bakgrunn av manglende fuktsikring, sprekker og skjevheter i grunnmur. Med hensyn til alder er det ikke unormalt med mindre sprekker/riss, samt setninger.
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på bakgrunn av dårlig drenert krypekjeller, mangel på lufting, synlig vannspeil.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig terrengforhold.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn av dårlig lufting, kledning med råte, samt generelt mye slitasje. Flere steder kvalifiserer kledningen til TG3.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte på omramming rundt vinduer, samt manglende oppbrett på beslag.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på bakgrunn av alder på konstruksjon, samt at ventilering ikke kan bekreftes å være tilstrekkelig. Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn av tegn til fuktskjolder og ikke tilstrekkelig lufting. Det er fare for vekst av sopp og råte på loft. Det er derfor viktig at det gjøres jevnlig tilsyn av loft, og at utbedring må påberegnes i nær fremtid.
7.1.1	Bad 1.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på på bakgrunn av feil montering av våtromsplater på vegg som mangler tilstrekkelig og riktig tetting mot støtlist.
7.1.2	Bad 1.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av lite fall, samt ikke tilfredstillende utførelse under terskel.
7.1.3	Bad 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tegn til membran, og det er derfor ukjent hvordan løsning på membran er utført.
7.2.1	Vaskerom 1.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje samt rommet ikke er komplettert med lister i tak og på vegger.
7.3.1	Bad 2.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av feil utførelse på våtromsplater og at badet bærer preg av slitasje pga alder.
7.3.2	Bad 2.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av knirk, slitasje og alder.
7.3.3	Bad 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av avvik på våtromsplater og ikke tilstrekkelig utførelse av klemring i sluk. Det er derfor fare for fukt i konstruksjon, og tiltak med tettesjikt må påberegnes i nær fremtid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må forventes utskiftninger av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på bakgrunn av at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret, og at halvparten av forventet leve- og brukstid har passert.
10.5	Ventilasjon
	-TG2 settes på bakgrunn av manglende og tilstrekkelig ventilering av boligen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Vaskerom 1.Etasje Overflate gulv
	TG3 settes på bakgrunn av dårlig utførelse og motfall på gulv. Ved en lekkasje vil vann trenge inn under terskel og skade tilstøtende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.3	Vaskerom 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på bakgrunn av manglende membran og tettesjikt ved døråpning som vil føre til skader på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Tiltak må derfor påberegnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240153	

Selger 1 navn
Mateusz Wojtowicz

Gateadresse	
Gamleveien 6	

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1604

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002240153

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malte vegger og gulv. Kosmetisk oppgradering.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulvet i stue er litt skjev som står i tilstandsrapporten.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nylig renovert tak i 2024. Alt står i tilstandsrapporten.

Arbeid utført av

Multiservice Rynkiewicz

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002240153

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mateusz Wojtowicz	8d6c9a18926e851a24bd26f 8895a24cf5b9b42a3	22.11.2024 20:21:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240153

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



Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Gedde, Kristine	04.04.1959	BANKID	11.08.2025 21:59
Wojtowicz, Mateusz	11.01.1990	BANKID	11.08.2025 20:15



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

SIGNICAT

Leiekontrakt
Leiekontrakt

Signers:

Name	Method	Date
1	BANKID	2024-11-30 15:09
PROJOMIZ, MARISSA	BANKID	2024-12-01 12:42

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

LEIEKONTRAKT



1. Kontraktens parter

Utleier	KMI EIENDOM AS Org. nr. 990 000 000
Leietaker	Per Arne Rasmussen Fødselsdato: 15.01.1975 Telefon: 90 12 34 56 E-post: per.arne.rasmussen@kmi.no

2. Eiendom

Adresse	Gamleveien 6, 1604 FREDRIKSTAD
Kommune	FREDRIKSTAD
Gnr.	208
Bnr.	13

3. Leieobjekt

Type	Hus
Leieobjekt	5 rom + kjøkken + bad

Annet

Objektet utleies som det er i tillegg til møbler og kjøkkenutstyr. Alt skal leveres i samme stand, med unntak av vanlig slitasje.

4. Leie

Leie pr måned	kr 20 900
Strøm og varme	Leietaker har eget abonnement Leier bekrefter å ha bestilt strøm fra Polar Kraft og å ha akseptert avtalevilkår og blitt gjort kjent med angreretten.
Vann og avløp	Vann- og avløpsavgifter er inkludert i leien
Annet inkludert	Internett
Betaling	Leien betales forskuddsvis den 15. hver måned. Leietaker betaler leien via Hybel, i henhold til utleiers forvaltningsavtale. Så snart leien har blitt innbetalt til Hybel sin bankkonto, vil den overføres til utleiers bankkonto i DNB Bank ASA. Dersom utleier sier opp sin forvaltningsavtale, skal utleier gi leietaker beskjed om dette, slik at leietaker i fortsettelsen betaler leien direkte til utleiers bankkonto.
Konto for leie	
Indeksregulering	Hver av partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien endret tilsvarende endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Endring kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk.

5. Varighet

Avtaletype	Tidsubestemt avtale Leieforholdet løper til det blir sagt opp av en av partene.
Startdato	01.01.2025
Oppsigelsestid	3 måneder Oppsigelsestiden regnes fra den første dagen i måneden etter oppsigelsen skjer.

6. Sikkerhet

Leietaker stiller følgende sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen/inventar, manglende rengjøring ved utflytting, utgifter til fravikelse og for andre krav som reiser seg av avtalen:

Beløp	kr 47 000
Type	Leietaker kan velge mellom depositumskonto fra Lea bank og depositumsgaranti fra Tryg Forsikring
Betalingsfrist	30.12.2024

Garantien/depositumet må foreligge før leietaker overtar boligen. Kontrakten er ikke bindende for utleier før garantien/depositumet foreligger, med mindre overtakelse allerede er gjennomført.

Innboforsikring	Leietaker plikter til enhver tid å ha gyldig innboforsikring som dekker innbrudd, brann, vannskade mv. Utleier kan kreve at leietaker fremlegger forsikringsbevis med vilkår.
------------------------	---

7. Utleiers plikter

Utleier plikter i leietiden å stille boligen til leietakers disposisjon i samsvar med denne avtale, jf. husleieloven § 5-1 (1).

Utleier plikter i leietiden å holde boligen i den stand som følger av husleielovens kap. 2.

8. Leietakers plikter

Leietaker må følge de påbud og regler utleier setter (og eventuelt det regelverk som gjelder for borettslaget/sameiet/selskapet). Leietaker må for øvrig behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og ellers i tråd med avtalen og husleieloven kap. 5.

Leietaker skal besørge vedlikehold av dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Annet vedlikehold kan leietaker kun utføre etter samtykke fra utleier.

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Boligen skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leietaker plikter å erstatte selvforskyldte skader, og skade som skyldes medlemmer av husstanden eller andre som leietaker har gitt adgang til boligen. Leietaker plikter straks å gi melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader på boligen plikter leietaker å sende melding om innen rimelig tid. Leietaker plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over.

9. Avtalebrudd

Leietaker godtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a).

Leietaker godtar også at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdsesloven.

Gjør leietaker seg skyldig i vesentlige brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jf. husleieloven § 9-9. Leietaker plikter da å fraflytte boligen i den stand som følger av avtalens pkt. 12. Blir leieavtalen hevet, er leieren ansvarlig for utlegg, tapt leie o.l. etter bestemmelsene i husleieloven § 5-8.

10. Ordensregler

Røyking tillatt Nei

Dyrehold tillatt Nei

Andre ordensregler

Det er sterk forbudt mot røyking inne. Ikke lov å kaste sigaretter rundt huset heller.

11. Andre forhold

Boligen leies ut som den er.

At boligen leies ut som den er betyr at leietaker bærer mer av risikoen for eventuelle skjulte mangler ved boligen. Mangler som oppdages etter at avtalen er inngått medfører vanligvis ikke kontraktsbrudd så lenge utleier ikke har gitt feil eller manglende opplysninger og boligen ikke er i betydelig dårligere tilstand enn hva som er normalt ut fra månedsleie og andre relevante forhold (husleieloven §§ 2-3, 2-4, 2-5).

Partene har i tillegg avtalt følgende

Utleier har anledning til å gjennomføre visninger for potensielle kjøpere og vil fra tid til annen besøke eiendommen etter forutgående varsel.

12. Leieavtalens opphør

I tiden før fraflytting plikter leietaker i rimelig utstrekning, og etter avtale med utleier, å gi leiesøkende adgang for å se på husrommet.

Ved leietidens opphør skal leietaker stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde.

Angrerett / Right of withdrawal

Du har rett til å gå fra leieavtalen innen 14 dager uten å oppgi årsak jfr. Angrerettloven §8.
You have a right to withdraw from the tenancy agreement within 14 days without specifying any reason cf. Angrerettloven §8.

Angrefristen utløper 14 dager etter inngåelse/signatur av leieavtalen. Etter angrefristens utløp gjelder oppsigelsestid som beskrevet i leieavtalen.
The due date for withdrawal is set to 14 days after signing the tenancy agreement. After this due date, the termination policy set in the tenancy agreement applies.

For å kunne bruke angreretten må du underrette Utleier på en utvetydig måte om din beslutning om å gå fra avtalen. Du kan benytte vedlagt Angrerettsskjema, men det er ikke obligatorisk. Det er tilstrekkelig at du sender Utleier en e-post eller melding via Hybel før utløpet av angrefristen.
In order to use the right of withdrawal, you must notify the Lessor in an unequivocal manner of your decision to withdraw from the agreement. You can use the attached Withdrawal form, but it is not mandatory. It is sufficient that you send the Lessor an e-mail or message via Hybel before the due date for withdrawal.

Dersom du bruker angreretten etter at leieforholdet har startet, skal du betale Utleier et beløp som står i forhold til leieforholdets varighet fram til du underrettet Utleier om at du ønsket å gå fra leieavtalen.
If you use the right of withdrawal after the tenancy has started, you must pay the Lessor an amount that is in proportion to the duration of the tenancy until you informed the Lessor that you wanted to withdraw from the tenancy agreement.

Angrerettsskjema / Withdrawal form

Jeg bekrefter herved at jeg ønsker å benytte angreretten og gå fra min avtale om leie av bolig (spesifiser leieobjekt):

I hereby confirm that I want to use my right to withdraw from our tenancy agreement (specify rental object):

Dato for inngått leieavtale: _____

Date of signing the tenancy agreement:

Dagens dato: _____

Today's date:

Fullt navn: _____

Full name:

Leiekontrakt

Name

Date

Name

Date

2024-11-30

2024-12-01

Identification



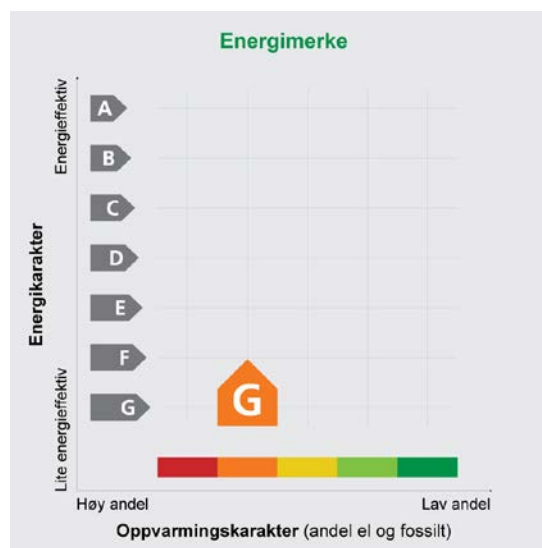
Identification



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Adresse	Gamleveien 6
Postnr	1604
Sted	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	13
Seksjonsnr.	
Festenr.	44
Bygn. nr.	6278671
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1123813
Dato	28.04.2020

Innmeldt av Nina Iren Aakre Johannessen



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

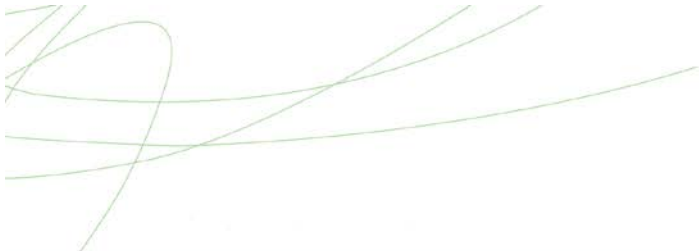
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

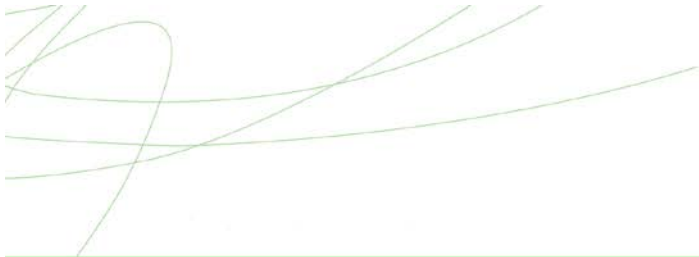


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1868
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamleveien 6

Postnr/Sted: 1604 FREDRIKSTAD

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 28.04.2020 11:43:27

Energimerkenummer: A2020-1123813

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Nina Iren Aakre Johannessen

Gnr: 208

Bnr: 13

Seksjonsnr:

Festenr: 44

Bygnnr: 6278671

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamleveien 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/44/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-28

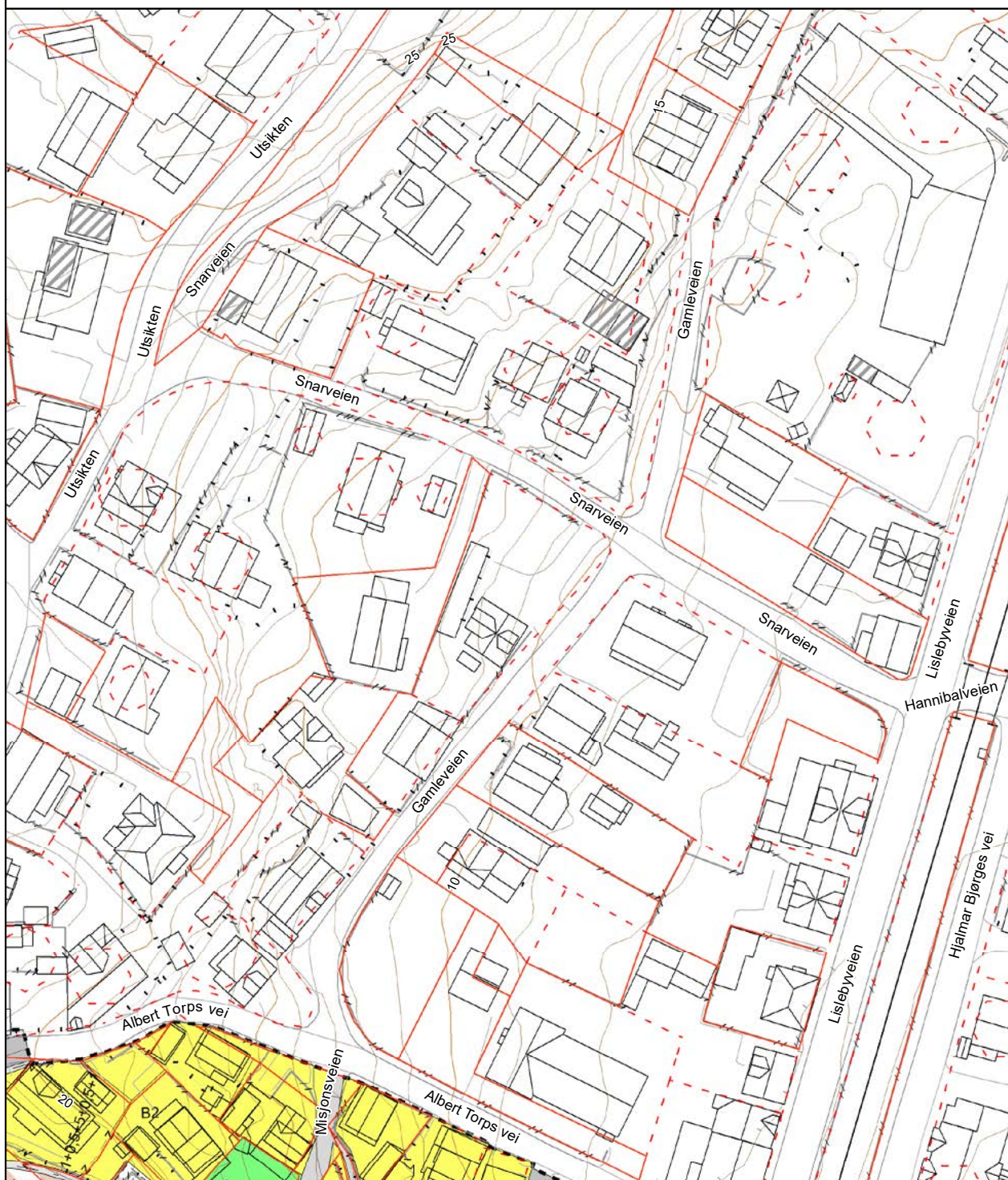


Planident:
Ikraftredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen





WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 13	Fnr: 44	Snr: 0 ▼
Adresse:	Gamleveien 6 ▼		
Areal:	ca. 813.1	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 29.05.2024



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utleieoppholdsareal
	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	Hevn
	P	Parkering
	ES	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H435-1	Hensynssone ras- og siredfare
	H435-2	Hensynssone flomfare
	H435-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H435-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-1	Hensynssone landbruk
	H450-2	Hensynssone friluftsliv
	H450-3	Hensynssone landskap
	H450-4	Hensynssone naturmiljø
	H450-5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

BERYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				Regulert 2000	Regulert 2001	Regulert 2002
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100
AMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR				100	100	100

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HENSYNSSONER

FLAYER.

[illegible] Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

ANDRE JURISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible]

Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer: 000001 für ein einzelnes Bauteil, sonst
Diagramm für Bauteilkomponente	0001		00000001	
Diagramm für Bauteil	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	
Diagramm	0001		00000001	





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-208/13/44, Gamleveien 6, 1604 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	04.08.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.08.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

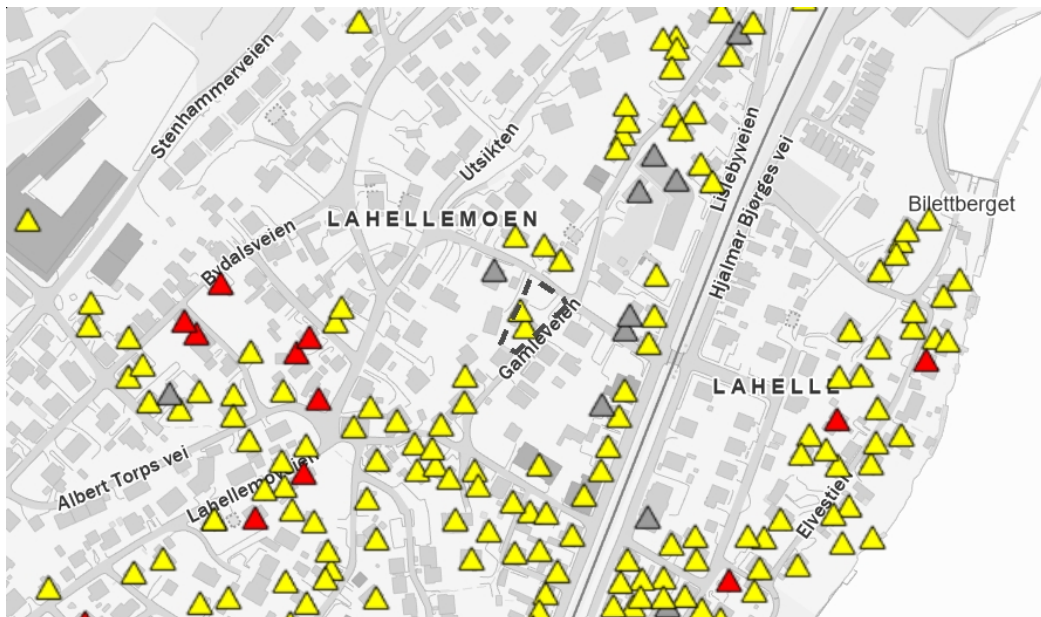
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	4.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.26 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.6 km
Flomfaresoner	04.08.2025	Ikke funnet	0.04 km
Forurenset grunn	04.08.2025	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.07.2025	Ikke funnet	0.25 km
Kvikkleire	04.08.2025	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	04.08.2025	Ikke funnet	84.8 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	0.23 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.01 km

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

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 04.08.2025

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



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt
 Annet SEFRAK-bygg
 Meldepliktig bygg

Beskrivelse

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

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:

04.08.2025

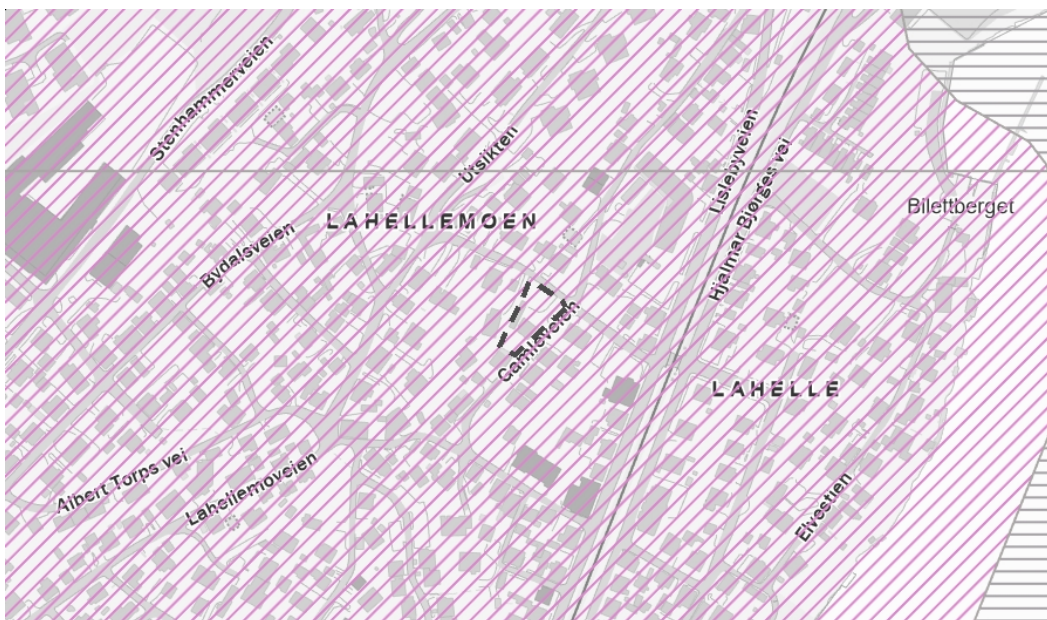
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamleveien 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/44/0

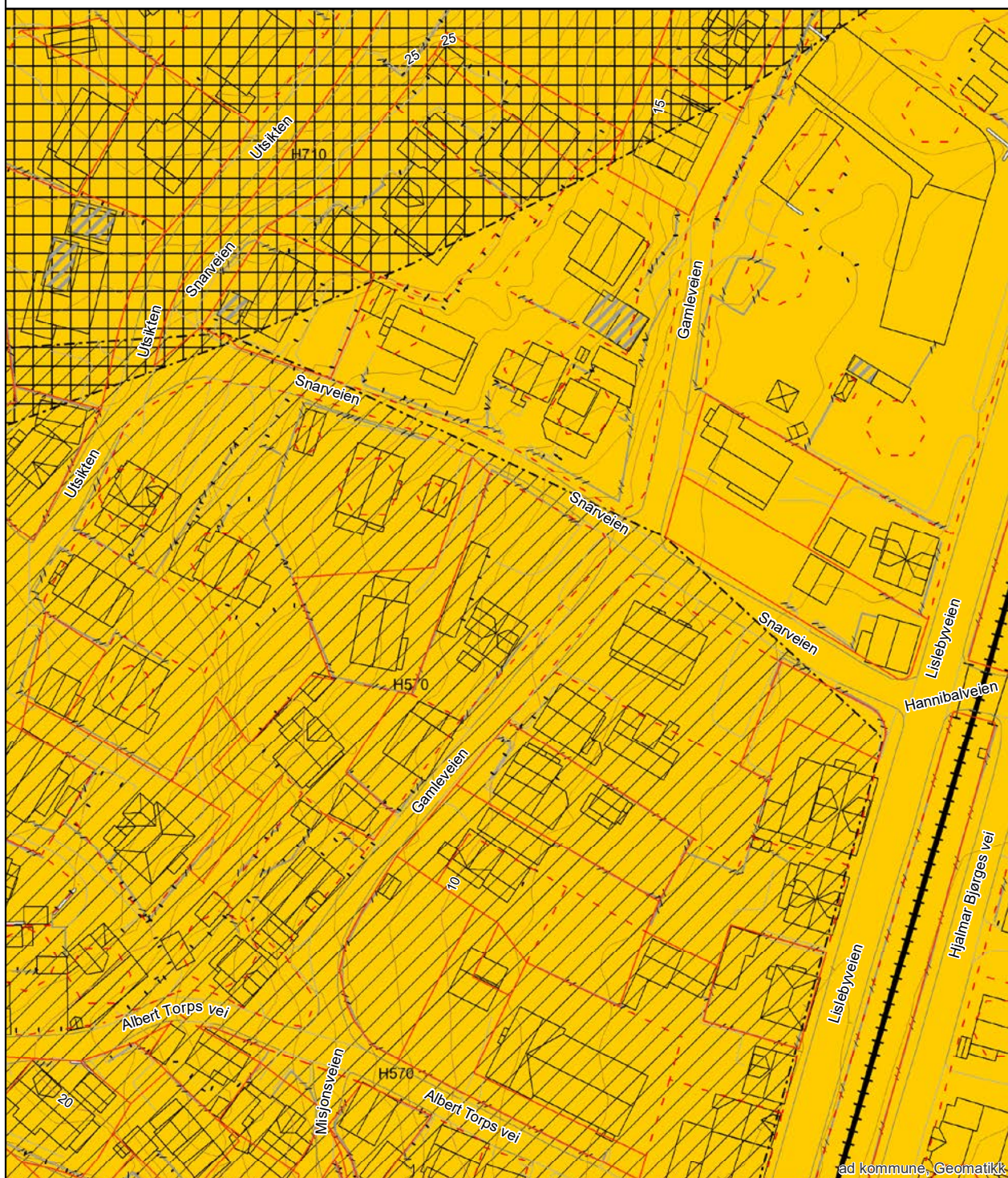
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-28



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

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

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



Grunnkart med ortofoto



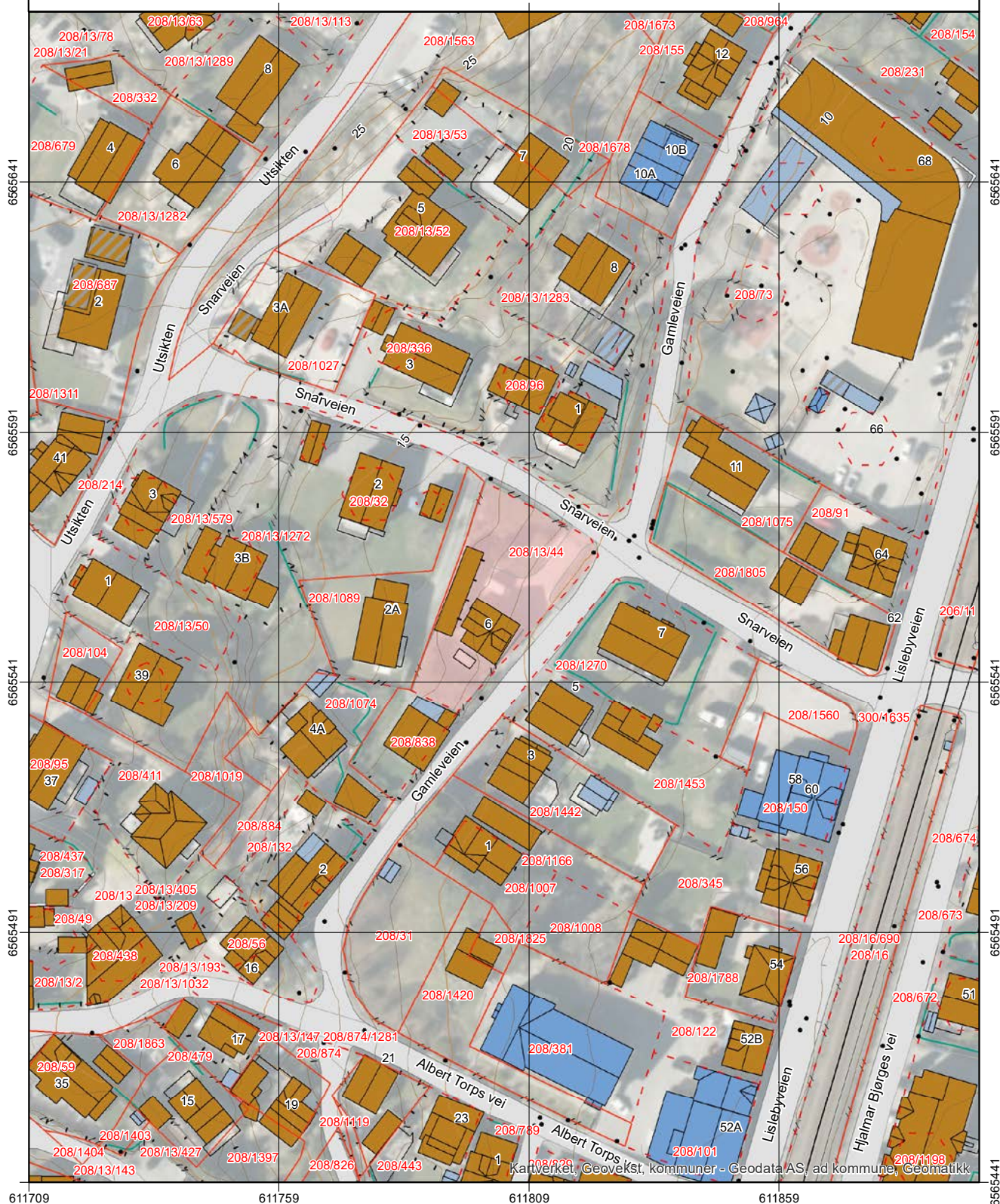
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamleveien 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/44/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-28



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



611709

611759

611809

611859

6565441

Adresse: Gamleveien 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/44/0



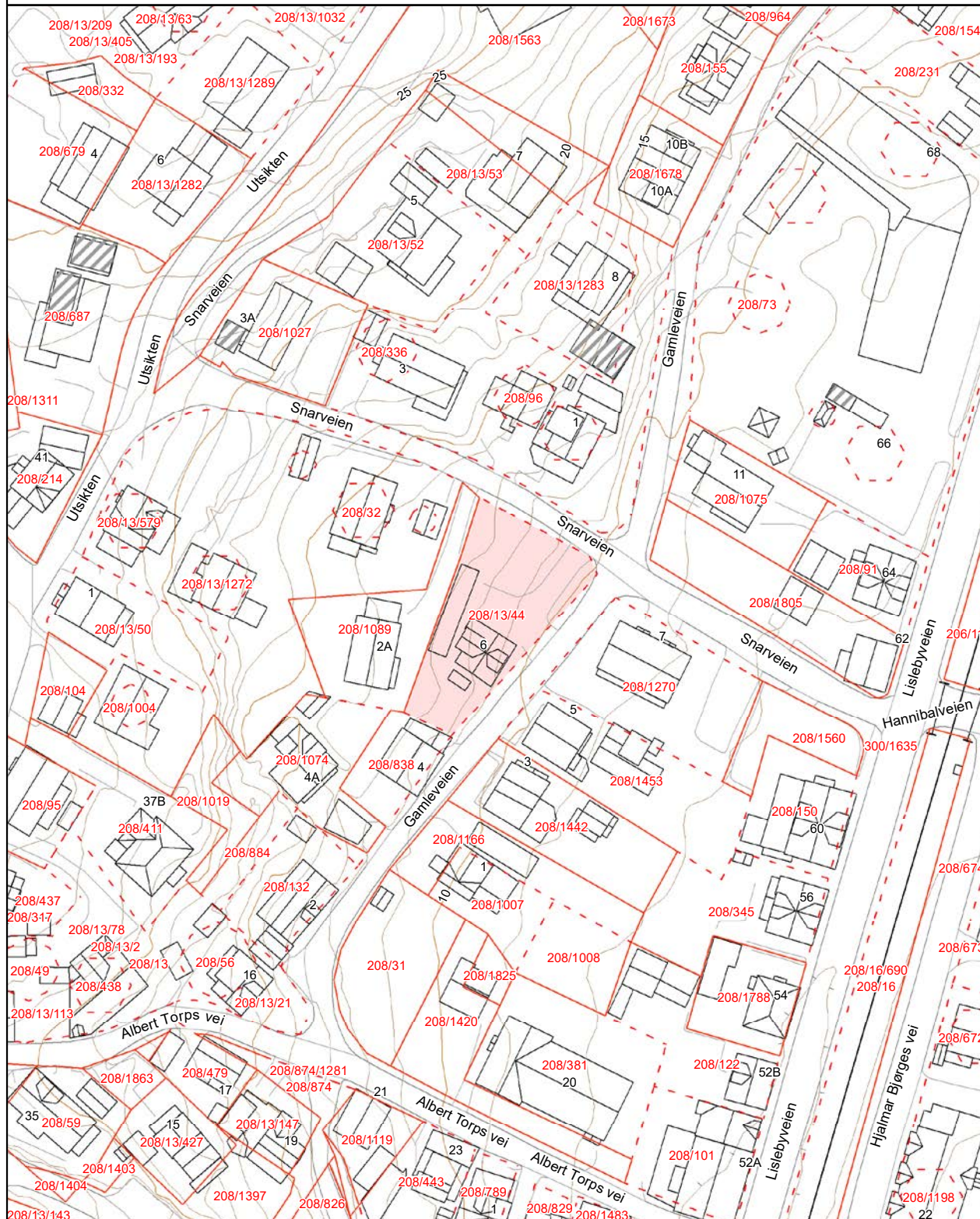
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-05-28



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



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamleveien 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/44/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-28



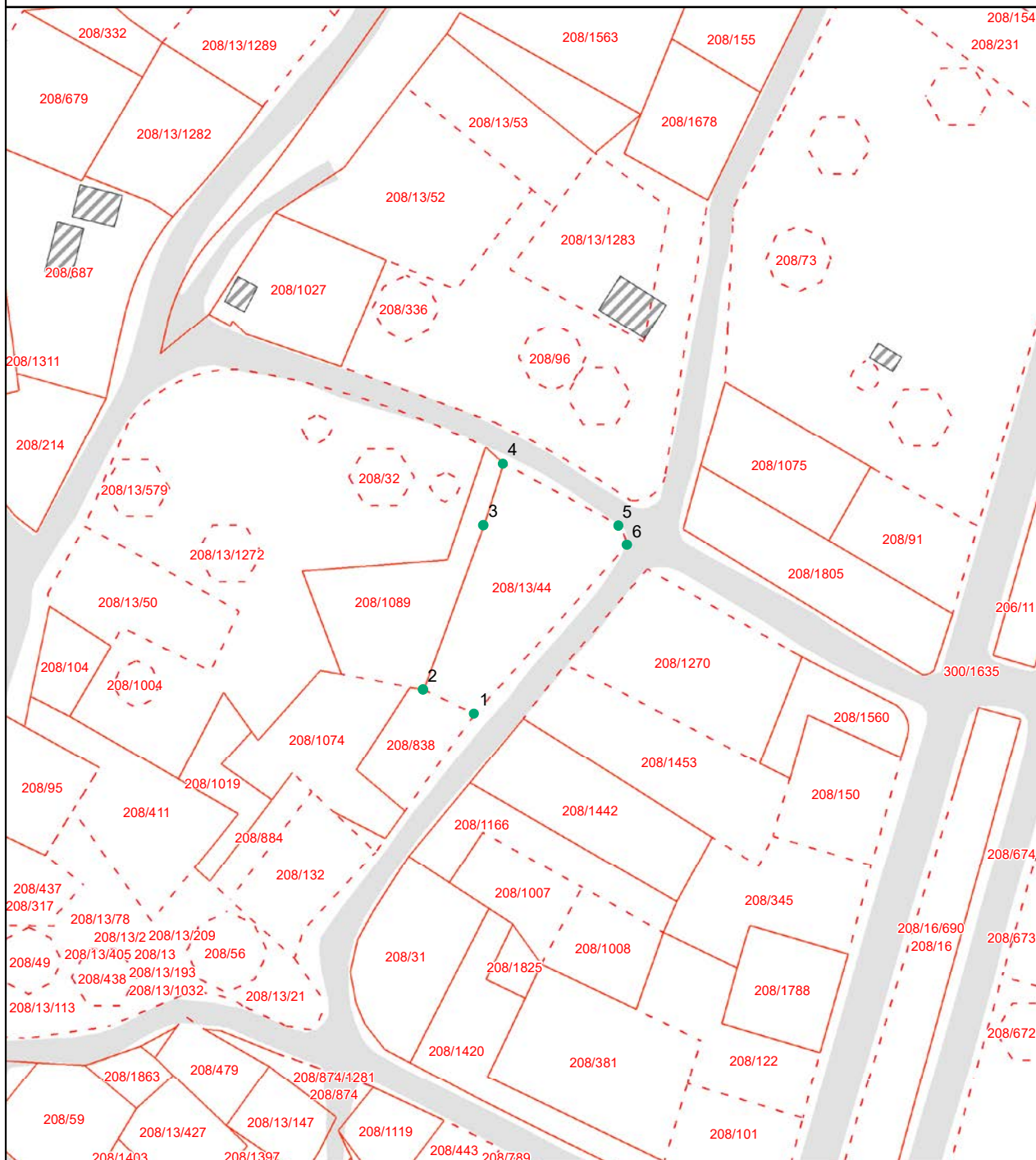
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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:
813.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565535.48328	611794.248694	Ikke spesifisert	10.49	Ukjent		Beregnet	200	0
2	6565539.95712	611784.722789	Ikke spesifisert	32.27	Ukjent		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6565570.21877	611795.941414	Ikke spesifisert	11.82	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6565581.47886	611799.501583	Ikke spesifisert	24.16	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
5	6565570.09271	611820.790955	Ikke spesifisert	3.82	Geometrisk hjelpепunkt		Direkte innlagt på skjerm	500	0
6	6565566.57614	611822.302518	Ikke spesifisert	41.9	Geometrisk hjelpепunkt		Direkte innlagt på skjerm	500	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-208/13/44

Bruksnavn	GULDBERG	Beregnet areal	813.1
Etablert dato	07.07.1868	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KMI EIENDOM AS	931070444	F - Fester		Vingolfveien 20C	1/1
MIKAL JACOB APENES		H - Hjemmelshaver	M - Midlertidig	WINDERMERE STELLAR	5/16
CHRISTINE SUNDGOT-BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
ANDERS HAGELUND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/960
ANNE CONSTANSE APENES WASSERFALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		120/480
TURID WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
HANNE CECILIE HØGMO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/1440
SIRI GABRIELSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/1440
TOR ROLF SJØWALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		4/96
TONE MARGARETH WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
BEATE SCHEELE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/576
HARALD SUNDGOT BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
ELISABETH SUNDGOT-BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	07.09.2023	07.09.2023		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	16.11.2017	16.11.2017		

ON - Omnummerering 07.01.1994

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		813.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6278671	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
13389594	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6278671: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	132.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	132.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☒

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1867	15.12.1867

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	132.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	72.0	0.0	72.0	0.0
H02	0	60.0	0.0	60.0	0.0

Bygning 13389594: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	54.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	54.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☒

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1867	15.12.1867

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	54.0	54.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gamleveien	6		1604 FREDRIKSTAD



«Mottakernavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«UtlandsAdresse» «Postnr» «PostSted»

Deres referanse
«Ref»

Vår referanse
2020/55772-50-57272/2023-KNUANS

Klassering
M30

Dato
03.03.2023

Gamleveien 6 - Eiendom 208/13/44 – Pålegg om utbedring/omlegging av eksisterende avløpsledning

Delegert vedtak

Behandlet av

Utvalgssaksnr.

Vi viser til varsel sendt 08.02.2023. Det kommunale vann- og avløpsnettet i området er ferdig oppgradert og separert.

Fredrikstad kommune har i samarbeid med hovedentreprenøren avdekket at avløpsledningen din er en eldre betongledning, uten avgrening(er) for verken drensvann eller takvann.

Vedtak:

Du pålegges nå å utbedre/omlegge avløpsledningen din. Kloakk ledes til avsatt tilknytningspunkt for kloakk, i godkjent, tett rørledning. Overvann/drensvann ledes til avsatt tilknytningspunkt for overvann. Lovhjemmel for pålegget er forurensningsloven § 22, 2.ledd.

Frist for gjennomføring og levering av ferdigmelding er 06.03.2024.

Bakgrunnen er at avløpsledningen er en eldre betongledning. Den er å anse som ikke tett og det er da fare for inn- og utlekking av avløpsvann og må byttes ut til godkjent tett rør.

Av forurensningsloven § 22, 2.ledd fremkommer det at:

«Ved omlegging eller utbedring av avløpsledninger kan forurensningsmyndigheten kreve at eier av tilknyttet stikkledning foretar tilsvarende omlegging eller utbedring. Også ellers kan forurensningsmyndigheten kreve omlegging eller utbedring av stikkledning, når særlige grunner tilsier det.»

Takvann:

Fredrikstad kommune tillater ikke at takvann føres inn på det kommunale nettet. Dette gjelder både for kloakk- og overvannsrør. Forbudet følger av kommunens standard abonnementsvilkår, tekniske bestemmelser § 3.1.2. Takvannet må håndteres lokalt, enten

Vann og avløp

Besøksadresse: Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 36 14 17 Bankkonto:

som utslipp på bakken, i en lokal infiltrasjonsløsning, eller ved annen lignende løsning. Håndtering/bortledning av takvann skal skje på egen eiendom.

Klage:

Se vedlagte oversikt over din rett til å klage på avgjørelsen, rett til å se sakens dokumenter og å få veiledning av kommunen. En ev. skriftlig klage må senest innen tre (3) uker være sendt:

Brev: Fredrikstad kommune, v/ virksomhet vann og avløp.
Postboks 1405
1602 Fredrikstad.

All henvendelse i saken må merkes med saksnummer.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Tom Arild Hodt

Sjefingeniør

Knut Martin Anshuus

avdelingsingeniør

Vedlegg:

- 1 Forurensningsloven § 22, 2.ledd
- 2 Veiledning - klage på forvaltningsvedtak



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 30.05.2024

Til informasjon!

Eiendom: 208/13/44 Gamleveien 6

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

FBV- avd. Boligtilsyn

Fredrikstad Brann- og redning	Besøksadresse:	Tlf: 69 95 97 75
St. Crix gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 29.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 13 **Festenr.:** 44

Adresse: Gamleveien 6, 1604 FREDRIKSTAD

Referanse: 1002240153

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Vedr.: GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, kan vi ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/13/44/0

Eierrepresentant: Kmi Eiendom As

Regningsmottaker: Kmi Eiendom As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	GULDBERG	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	13	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	44	Beregnet areal	813,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Gamleveien 6 1604 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Lahellemoen	Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets		Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6278671	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		132

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KMI EIENDOM AS			1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.10.2025	1/1	0	kr 4 689,00
60 ESkatt Bolig	1 211 300,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 3 876,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 3 478,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
						kr 22 569,00

Randi Arnø Madsen

Fra: Andreas Strandli-Halvorsen / Aktiv <andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no>
Sendt: mandag 11. august 2025 10:26
Til: Randi Arnø Madsen
Emne: Innhenting informasjon om feste - Gamleveien 6

Advokatfirmaet Ytterbøl&co ved Randi

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1111250111	Andreas Strandli-Halvorsen	928 96 443	11.08.2025

**Salg av Gamleveien 6, 1604 Fredrikstad,
gnr. 208, bnr. 13, fnr. 44 (Ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune
Eier: KMI Eiendom AS v/Mateusz Wojtowicz**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: kroner Forfallsdato: 1.491 Forfall hver 1/10

Neste avtalte regulering: 2029

Avtalte vilkår for regulering (KPI) markedsverdi ev. annen regulering):

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2019

Avtalt utløp av festekontrakten:

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ()Ja ()Nei
Hvis Nei: utestående beløp kroner

Nytt forfall 1/10.2025
pr 30/9.2025

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ()Ja ()Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ()Ja ()Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ()Ja ()Nei

Tomtefestelovens
regler.

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne kroner _____

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? *etter tomtefesteloven*

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ()Ja (☒)Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ()Ja (☒)Nei kroner *, med geb. meglerinfo kr 875,-*

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ()Ja ()Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer:

For Bortfesteres underskrift: *advokat Håkon Sannrød*; *Håkon Sannrød*

Telefonnummer E-post *69366000 - fredrikstad@ytterbol.com*

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

ADVOKATFIRMAET

Ytterbøl & Co

Postboks 273, 1601 Fredrikstad
Org.nr. 977 048 958

11/8-25

Vennlig hilsen

for Aktiv Fredrikstad og Hvaler

AS Halvorsen

Husk:

Eierskiftemelding, når dette er klart.

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Ganleweien 6
mottatt fra stavle

**PANTEBOK FOR TUNE SORENSKRIVERI,
REKKE I NR. 13 – FOL. 327B-328A NR. 51**

**AVSKRIFT AV FESTE KONTRAKT
DATERT 3. FEBRUAR 1868
TINGLYST 7. JULI 1868**

(Fol. 327b) «N^o 51. Grundbog. N^o 6. C: 1^s 72 s/1868. Jacob Apenes Eier af Hovedgaarden Nyegaard vedkjender at have bortleiet til Bordstabler Carl Olsen en Tomt paa Biletbjerget, der begynder 5 (fem) Alen sydenfor Hjørnet af Delingsgjerdet mellem Bilet og Laheller og strækker derfra i Sydvest 68 er otte og sexti Alen, som er Tomtens Længde, dens Bredde i nordre Ende fra Delingsgrænsen af Iohan Pedersens Gjærde 40 er fyrgetyve Alen, i søndre Ende 17 er søtten Alen, hvorved der bliver at udlægge en Gade langs Gjerdet ved Laheller, som i søndre Ende bliver 6 – sex – Alen, i nordre Ende 10 – ti – Alen, imellem hvilke Punkter Gjærdet om ovenbeskrevne gaaer i ret Linie. Det beskrevne Stykke af 1738 [] Alens Størrelse bevilges Carl Olsen og nærværende Hustrue for saa lang Tid som de have Eiendomsret til Huset, som herpaa opføres med Ret til (fol. 328a) at benytte Jorden som de for godt befinder til eget Brug, men ikke at bortleie noget deraf til Andres Brug eller Benyttelse uden Overenskomst med Grundeieren. I Afgift af det beskrevne Stykke skal han eller Kone betale 4 (fire) Spd: til hvert Aars Micheli, første Gang til Micheli (29^d September) dette Aar. – Hvorimod efterkommende Eiere af Huset skal betale 5 – (fem) Spdlr: aarlig uforandret i Fremtiden. – Husets Eier skal holde alt Delingsgjærde for Grundeierens tilgrænsende Marker. – Huset maa ikke nedrives eller bortflyttes men forbliver til Pant med 1^{ste} Prioritet for al resterende Grundafgift med muligens paaløbende Omkostninger. – Denne Grundbogs Thinglæsning bekostes af Husets Eier. – Saaledes mellem os at være afsluttet bekræftes ved vores Underskrifter saavel i denne Grundbog som i Fæsteprotocollen, hvori alt foranstaaende er ordlydende indført. – Nygaard Hovedgaard den 3^d Februar 1868. – I: Apenes, Carl Olsen m: p: P: - Til Vitterlighed: N: C: Apenes. Sophie Iohnsdatter. – ».

I margen: «Paat. tl. 9/3-20 - 47-1003».



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Gamleveien 6
1604 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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