



aktiv.

Konditorveien 16, 1619 FREDRIKSTAD

**Hel tomannsbolig | Perfekt for
utleie | solrike uteplasser | Kort vei
til alle servicetilbud**



Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 890,-
Total ink omk.: Kr 5 638 890,-
Selger: Hanne Elisabeth Syverstad
Rygaard

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 206/236 kvm
Tomtstr.: 642.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 205, bnr. 149
Oppdragsnr.: 1111260032

Hel tomannsbolig | Perfekt for utleie | solrike uteplasser | Kort vei til alle servicetilbud

Velkommen til Konditorveien 16! En innholdsrik tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på populære Lisleby. Her får du en bolig med god planløsning over flere plan, fine uteområder og gode muligheter for både familien og deg som ønsker ekstra plass.

Boligen byr på romslige stuer, to kjøkken, flere soverom, to bad, eget toalettrom samt kjeller med gode oppbevaringsmuligheter og vaskerom. Den store plattingen på ca. 50 kvm gir flotte solforhold og en hyggelig uteplass for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Høydepunkter

- Innholdsrik tomannsbolig over flere plan
 - Perfekt for utele
 - Flere gode soverom
 - Stor platting på ca. 50 kvm
 - Gode sol- og lysforhold
 - Kjeller med gode oppbevaringsmuligheter
 - Familievennlig og rolig beliggenhet
 - Kort vei til sentrum og servicetilbud
- Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	79
Nabolagsprofil	86
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 206 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA totalt: 236 kvm

TBA: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 68 kvm Gang, boder, eldre vaskerom, Innredet bod som ikke er omsøkt eller godkjent til rom for varig opphold

1. etasje

BRA-i: 78 kvm Gang, stue, spisestue, soverom, kjøkken, bad

2. etasje

BRA-i: 60 kvm Gang, stue, soverom, kjøkken, bad, toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

45 kvm

Lysthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i kjeller er ca 190 til 200cm.

Arealene er målt på befaring og er ca

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

642.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen, hekk og trær. Gruset adkomst

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Lisleby, Fredrikstad. Området er kjent for sin rolige atmosfære og består hovedsakelig av frittliggende eldre boligbebyggelse i trekonstruksjon. Det er kort vei til skoler og barnehager, noe som gjør det ideelt for familier med barn.

For de som ønsker offentlig transport, er det gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum, med nærmeste bussholdeplass kun ca. 3 minutters gange unna. Fredrikstad stasjon ligger ca. 6 minutter med bil fra eiendommen, og herfra kan man ta tog til Oslo Gardermoen på ca. 1 time og 39 minutter.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Kiwi Lisleby er det ca. 5 minutters gange fra eiendommen. For større innkjøp er det kort vei til handelsområdet på Dikeveien. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Fredrikstad- og Rolvsøy-marka, perfekt for de som liker å tilbringe tid utendørs.

Lisleby sentralidrettsanlegg ligger bare 3 minutters gange unna og tilbyr fasiliteter for ballspill, fotball og friidrett. Det finnes også flere lekeplasser i nærheten, som Konditorveien lekeplass, som ligger 4 minutters gange fra eiendommen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Feldtcon AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takrenne og nedløp i plastbelagt stål. Helbestått pipe med plastisolbelegg. Bindingsverk fra byggeår med liggende utvendig panel. Panel ble byttet og huset skal være etterisolert i 2017 ifølge eier Saltak med bordtak Vinduer med isolerglass og eldre koblede vinduer Fleste vinduer i 1 og noen i 2 etasje fra ca 2000, nyere vindu i kjeller soverom og andre antatt fra 1980 tallet

Hvis det er drenering er den fra byggeår. Det er synlig noe grunnmursplast men mangler topplast. Tidligere noe innsig av fukt/vann i kjeller. Det ble gravd og satt på grunnmurplast ifølge eier. Støpte fundamenter som er pusset på hovedhus og antatt pusset Lecamur på tilbygg Synlig plastrør ut til det offentlige sett fra kjeller og vannrør ut til det offentlige skal være fra 2016 ifølge eier. Ukjent alder på avløpsrør ut til det offentlige.

Garasje: Støpt dekke, bindingsverk med utvendig panel og tak som er tekket med betongsten. Automatisk portåpner og det er sidedør.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.03.2026 av Frank Feldt for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fredrikstad rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmtvannsbereder i 2. etg

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Fredrikstad rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder i kjeller

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av utvendig kledning og etterisolering.

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

Svar: Ja

Dreneringsmatte ut hadde sunket ned.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp og lagt ny matte og gravd ned utløpet på takrenner.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Engelsviken rør

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye avløpsrør ute og lagt stakerør ute.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Innstalert ny peis.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Strøm elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringssskap med undermåler for utleie del.

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

Svar: Ja

Ny platting

Lysthus

Karnapp

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Utleie i 2. etg

Reg som 2 mannsbolig

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Svar: Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Svar: Ja

2 mannsbolig

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Nei

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon

Innhold

Kjeller: Gang, boder, eldre vaskerom, innredet bod som ikke er omsøkt eller godkjent til rom for varig opphold

1.etg. Gang, stue, soverom, kjøkken, bad, toalettrom

2.etg. Gang, stue, spisestue, soverom, kjøkken, bad

Standard

Entré / hall

I 1. etasje kommer du inn i en funksjonell entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Herfra er det naturlig adkomst videre til boligens oppholdsrom, og planløsningen oppleves som både praktisk og oversiktlig.

Stue

Stuen er lys og romslig med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og skaper en hyggelig atmosfære. Dette er et naturlig samlingspunkt i boligen, med plass til både hverdag og sosiale sammenkomster.

Kjøkken

Kjøkkenet har hvit profilert HTH-innredning fra 1980-tallet som ble oppgradert rundt 2001. Her er det godt med skaplass og arbeidsflater, samt innebygget steketopp og komfyr. Det er opplegg for oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med direkte avkast. Et funksjonelt kjøkken med gode muligheter for videre tilpasning etter eget ønske.

Bad

Badet i 1. etasje er eldre, men er delvis oppgradert med inventar fra rundt 2000.

Rommet inneholder dusjhjørne, toalett og servant, samt varme i gulv som gir ekstra komfort i hverdagen. Et praktisk bad med god funksjon.

Soverom

Etasjen har soverom med plass til seng og garderobeløsning. Rommene fungerer godt som både hovedsoverom, barnerom eller gjesterom, avhengig av behov.

Trappegang / gang

Tretrapp leder opp til 2. etasje hvor du finner en egen boenhet med gode oppholdsrom og fleksible løsninger. Etasjen gir mange muligheter enten for storfamilien eller for deg som ønsker ekstra plass.

Stue

Stuen i 2. etasje er et hyggelig oppholdsrom med god plass til møblering og naturlig lysinnslipp. Her er det en lun og hjemmekoselig atmosfære som gjør rommet til et fint oppholdsrom.

Kjøkken

Kjøkkenet i 2. etasje har Ikea-innredning med innebygget komfyr og steketopp. Løsningen er praktisk og funksjonell med god utnyttelse av plassen, og kjøkkenvifte med kullfilter sørger for ventilasjon.

Bad / vaskerom

Bad nummer to ble oppgradert i 2017 med nytt sluk og nytt gulvbelegg. Rommet har dusjkabinett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Dette gir en praktisk løsning for daglig bruk og god funksjonalitet i hverdagen.

Toalettrom

Boligen har i tillegg et eget separat toalettrom med toalett og servant med underskap. Dette er en praktisk løsning som gjør boligen ekstra funksjonell.

Soverom

Også i 2. etasje finner man gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Rommene egner seg godt som soverom, hjemmekontor eller gjesterom og gir boligen en innholdsrik planløsning.

Kjeller

Kjellerrom / boder

Kjelleren består av flere rom hvor deler er innredet og benyttet som blant annet soverom og oppbevaringsrom. Her er det gode lagringsmuligheter som gir boligen stor fleksibilitet. Innredet bod er ikke omsøkt eller godkjent for rom til varig opphold.

Vaskerom

Eget vaskerom i kjeller gir en praktisk løsning i hverdagen. Rommet har enkel standard

med noe nyere innredning og fungerer godt som et nyttig bruksrom.

Uteområde

Boligen ligger på en pen tomt med gode sol- og lysforhold. Den opparbeidede plattingen på ca. 50 kvm gir fine muligheter for uteplass, sosiale sammenkomster og hyggelige sommerdager. Området oppleves rolig og familievennlig, samtidig som beliggenheten er sentral med kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Dette er en innholdsrik tomannsbolig med mange muligheter, god planløsning og attraktiv beliggenhet – perfekt for deg som ønsker plass, fleksibilitet og potensial.

Informasjon fra takstmann

-Utvendig: Saltak som er tekket med betongsten Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Takrenne og nedløp i plastbelagt stål. Helbestått pipe med plastisolbelegg. Bindingsverk fra byggeår med liggende utvendig panel. Panel ble byttet og huset skal være etterisolert i 2017 ifølge eier Saltak med bordtak Vinduer med isolerglass og eldre koblede vinduer Fleste vinduer i 1 og noen i 2 etasje fra ca 2000, nyere vindu i kjeller soverom og andre antatt fra 1980 tallet Malt nyere inngangsdør, malt kjellerdør og malt balkongsdør antatt fra 2000. Det er katteluke på balkongdør Opparbeidet enkel plattform på ca 50m2 Støpt trapp med skifer i adkomst

-Innvendig: Det er parkett, laminat, tregulv, skipsgulv, vinyl, fliser på gulv. Malt strie/ tapet, panelplater, panel på vegger og takplater/panel Trebjelkelag og støpt dekke i kjeller Teglstenpipe som er pusset fra byggeår. Kjeller der deler er innredet og brukt som soverom. Eier opplyser de bruker en luft avfukter. Tretrapp mellom etasjene Eldre og noen nyere innvendige dører.

-Våtrom: Eldre bad som er noe pusset opp/inventar fra 2000 ifølge eier Bad inneholder dusjhjørne, toalett og liten servant. Rommet har varme i gulv og el-vifte. Bad er pusset opp, men alder på baderommet vites ikke. Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen, men det ble ikke sett skader på befarings.

Bad 2; Eldre bad som ble pusset opp i 2017 ifølge eier. Byttet sluk og nytt belegg på gulv. Enkelt bad med vinyl på gulv og malt strie på vegg. Inneholder dusjkabinett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Panelovn. Det er laget hull og ingen fukt ble påvist. Eldre vaskerom Enkelt vaskerom fra byggeår med noe nyere innredning Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen

-Kjøkken: Hvitt profilert HTH kjøkken fra 1980 tallet som er noe oppgradert i ca 2001. Innebygget steketopp og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenvifte med direkte avkast Ikea kjøkken med innebygget komfyr og steketopp. Kjøkkenvifte med kullfilter

- Tekniske forhold: Innvendige rør av av kobber og rør i rør av varierende alder Synlige rør er av eldre soil/jernrør og plast Enkel ventilasjon med ventiler og luftespalter. Nyere 120 liter bereder i 2 etasje og nyere 200 liter i kjeller Et anlegg med undermåler til 2

etasje. 63 amp. ca 20 kurser ut fra kursfortegnelse. Nytt sikringssskap i 2014 ifølge eier. Strøm elektro utførte arbeider. El. anlegget er kun besikket, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.

-Tomteforhold: Hvis det er drenering er den fra byggeår. Det er synlig noe grunnmursplast men mangler topplast. Tidligere noe innsig av fukt/vann i kjeller. Det ble gravd og satt på grunnmursplast ifølge eier. Støpte fundamenter som er pusset på hovedhus og antatt pusset Lecamur på tilbygg Synlig plastrør ut til det offentlige sett fra kjeller og vannrør ut til det offentlige skal være fra 2016 ifølge eier. Ukjent alder på avløpsrør ut til det offentlige

-Spesialrom: Enkelt eldre toalettrom med toalett og servant med underskap

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

Forhold som har fått TG2:

-Utvendig > Taktekking: Saltak som er tekket med betongsten Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Beskrivelse Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tilstandsvurderingen er utført utfra visuelt besikting fra bakkenivå og antatt alder.

-Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenne og nedløp i plastbelagt stål. Helbestått pipe med plastisolbelegg. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Tilstandsgrad er satt utfra alder

-Utvendig > Veggkonstruksjon: Bindingsverk fra byggeår med liggende utvendig panel. Panel ble byttet og huset skal være etterisolert i 2017 ifølge eier Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Eldre konstruksjon som er utvendig kledd med liggende panel.

-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltak med bordtak Punktet må sees i sammenheng med Taktekking Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Loft er dårlig luftet og det er fukt/kondensmerke på bordtak. Antatt tidligere lekkasje/kondensmerker ved luftehatt/lufteør til kloakkrør

-Utvendig > Vinduer: Vinduer med isolerglass og eldre koblede vinduer Fleste vinduer i 1 og noen i 2 etasje fra ca 2000, nyere vindu i kjeller soverom og andre antatt fra 1980 tallet. Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er avvik: Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer/dører er

funksjons testet. Det ble ikke oppdaget punkterte glass, men dette kan ikke garanteres. noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperatur.

-Utvendig > Dører: Malt nyere inngangsdør, malt kjellerdør og malt balkongsdør antatt fra 2000. Det er katteluke på balkongdør. Det er avvik: Tilstandsgrad er satt med hensyn på alder/funksjon.

-Utvendig > Utvendige trapper: Støpt trapp med skifer i adkomst Beskrivelse Vurdering av avvik: Betongtrapp har mindre sprekker/skader Det er bom og løse skiferheller og trapp har noe vedlikeholdsbehov

-Innvendig > Overflater: Det er parkett, laminat, tregulv, skipsgulv, vinyl, fliser på gulv. Malt strie/tapet, panelplater, panel på vegger og takplater/panel Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er noe mindre bruksslitasje og eldre tregulv som er malt

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Trebjelkelag og støpt dekke i kjeller Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Trebjelkelag har retningsavvik/skjevheter og noe svikt i belegg/gulv.

-Innvendig > Pipe og ildsted: Teglstenpipe som er pusset fra byggeår. Beskrivelse Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er noe bom i murpuss på pipe/brannmur.

-Innvendig > Rom Under Terreng: Kjeller der deler er innredet og brukt som soverom. Eier opplyser de bruker en luft avfukter. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er avvik: Det ble ikke avdekket fuktskade på befaring på soverom. Det er saltutslag på murverk ellers i kjeller som tyder på drenering har begrenset effekt. Det ble indikert noe fukt på befaring med fuktmåler/indikator. Det ble ikke avdekket fuktskade på befaring.

-Innvendig > Innvendige trapper: Tretrapp mellom etasjene Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er avvik: Enkel smal trapp til 2 etasje med enkelt hjemmelaget rekkverk og utførelse.

-Innvendig > Innvendige dører: Eldre og noen nyere innvendige dører. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noen dører bør justeres/repareres

-Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige rør av av kobber og rør i rør av varierende alder Beskrivelse Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre rør der mer enn halvparten av forventet levetid overskredet

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Synlige rør er av eldre soil/jernrør og plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Enkel ventilasjon med ventiler og luftespalter. Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere

rom i boligen. Alle rom har ikke luften ventilert

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Hvis det er drenering er den fra byggeår. Det er synlig noe grunnmursplast men mangler topplatt. Tidligere noe innsig av fukt/vann i kjeller. Det ble gravd og satt på grunnmursplast ifølge eier. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Beskrivelse Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er noe saltutslag i murverk som indikerer drenering har begrenset effekt. Ny grunnmursplast er montert feil vei. Eier har installert en vann avfukter som bidrar til og holde lav fuktighet i kjeller.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Støpte fundamenter som er pusset på hovedhus og antatt pusset Lecamur på tilbygg Beskrivelse Vurdering av avvik: Det er registrert løs puss på muroverflater. Murpuss har noe vedlikeholdsbehov.

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Synlig plastrør ut til det offentlige sett fra kjeller og vannrør ut til det offentlige skal være fra 2016 ifølge eier. Ukjent alder på avløpsrør ut til det offentlige Beskrivelse Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Det er avvik: Alder på avløpsrør er ukjent ut til det offentlig. Eier opplyser det tidligere var tilbakefall på avløpsrør i kjeller. Det pågår arbeider via kommunen og bytte vann/avløpsrør i vei.

-Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Hvitt profilert HTH kjøkken fra 1980 tallet som er noe oppgradert i ca 2001. Innebygget steketopp og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er påvist at overflater har noe skader. Kjøkken har noe bruksslitasje på eldre del.

-Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Kjøkkenvifte med kullfilter. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Dårligere innemiljø

-Våtrom > kjeller > Eldre vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen Beskrivelse Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen

Forhold som har fått TG3:

-Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell

Eldre bad som er noe pusset opp/inventar fra 2000 ifølge eier Bad inneholder dusjhjørne, toalett og liten servant. Rommet har varme i gulv og el-vifte. Bad er pusset opp, men alder på baderommet vites ikke. Vurdering av avvik: \ Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre bad som ikke er bygget som et moderne våtrom. Det er bom i flere fliser og sprekker og løse fuger. Konsekvens/tiltak Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Badet fungerer i dag, men badet etableringsår indikerer at her kan det ikke garanteres for skjulte feil eller mangler. Ved fortsatt bruk av bad anbefales det og montere dusjkabinett. Kostnadsestimat: 200 000

- 500 000

-Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell

Eldre bad som ble pusset opp i 2017 ifølge eier. Byttet sluk og nytt belegg på gulv. Enkelt bad med vinyl på gulv og malt strie på vegg. Inneholder dusjkabinett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Panelovn. Beskrivelse Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre bad som ikke er laget som et moderne våtrom.

Konsekvens/tiltak Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Badet fungerer i dag, men badet etableringsår og utførelse indikerer at her kan det ikke garanteres for skjulte feil eller mangler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

-Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Beskrivelse. Enkelt eldre toalettrom med toalett og servant med underskap Vurdering av avvik: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Det er kondens/vannskader ved innebygget soillør. Antatt eldre skade som har pågått over tid.

Konsekvens/tiltak Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Skader i rommet må utbedres. Her må det påregnes kostnader til utbedringer

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

-Våtrom > kjeller > Eldre vaskerom > Generell

Beskrivelse. Enkelt vaskerom fra byggeår med noe nyere innredning Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fungerer i dag utfra dagens bruk, men er ikke bygget som et moderne våtrom. Vegger og gulv er av murverk og det er et eldre soil sluk i gulv. Konsekvens/tiltak Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet er ikke bygget som et moderne våtrom og påkostninger bør påregnes

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

-Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

-Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkeringsplass på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 91423808

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

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen

hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad

Ellers elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke tegnet Norgespris

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøper

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

138 890 (Omkostninger totalt)
155 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
158 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 638 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 655 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 658 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 35 015 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2026 inkluderer:

Renovasjon - 240 l: kr 5 409,00
Branntilsyn 1 løp: kr 488,00
Eskatt bolig: kr 2 369,00
Vann - bolig: kr 5196,00
Vann fastgeb. bolig: kr 2486,00
Avløp - bolig: kr 15 769,00
Avløp fastgeb. bolig: kr 5667,00

Totalt: kr 37 384,00

Eiendomsskatt

Kr 2 369 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 134 612 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 538 449 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye

utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 205, bruksnummer 149 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

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

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank.

Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/205/149:

04.03.1992 - Dokumentnr: 2512 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning, telefon og strømledninger samt kabler for TV/radiosignaler

Bestemmelse om gjerdeplikt

04.03.1992 - Dokumentnr: 2488 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:205 Bnr:35

04.03.1992 - Dokumentnr: 2488 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0106 Gnr:205 Bnr:35 Fnr:75

01.01.2020 - Dokumentnr: 1488848 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:205 Bnr:149

01.01.2024 - Dokumentnr: 758290 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:205 Bnr:149

Ferdigattest/brukstillatelse

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres. I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

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

- Det er avvik fra dagens uteområder, terrasse og lysthus er bygget opp i senere tid. Det er også bygget en karnapp ut ifra kjøkken som ikke er omsøkt. Noen vinduer er også ulike fra originale tegninger.
- 1. etg har endret på noen vegger, som gjør at rommet har en annen utforming enn på tegninger.
- 2. etg. Der er kjøkken flyttet ut til der soverom 2 er tegnet opp
- 2.etg: Baderom er laget der kjøkken var opprinnelig.
- 2.etg: Vegger er flyttet for å åpne stue/kjøkkenen i større grad.
- 2. etg: Soverom er flyttet til der stue er oppført i tegninger.
- Kjeller: selger har idag innredet bod som et soverom. Dog er ikke dette omsøkt eller godkjent for varig opphold.
- Kjeller: Noen vegger er flyttet på, slik at utførelse på rommene er litt annerledes enn på bildene. Men har sin opprinnelige funksjon.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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 vei, vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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

Bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger i hensynssone H320 - Flomfare.

H320_Flomfare: Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 2,5 meter over Glommas normalvannstand, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Åpne flomveier fra områder bak skal sikres gjennom hensynssonen.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med usikker aktsomhet.

Adgang til utleie

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

Hel tomannsboig med to boenheter. 2.etg er idag leid ut.

Boligens 2.etg er i dag leid ut for pris 7.900,- og med et depositum på kr 23.700,-

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.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 200 Fotograf
0 Garantipremie/inneståelse
2 250 Interiørveiledning/styling
5 950 Kommunale opplysninger
24 950 Markedspakke
6 950 Oppgjørshonorar
0 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 950 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse 2.800,- per stk. 3 visninger inkl
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 121 750

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.950,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

30.04.2026

































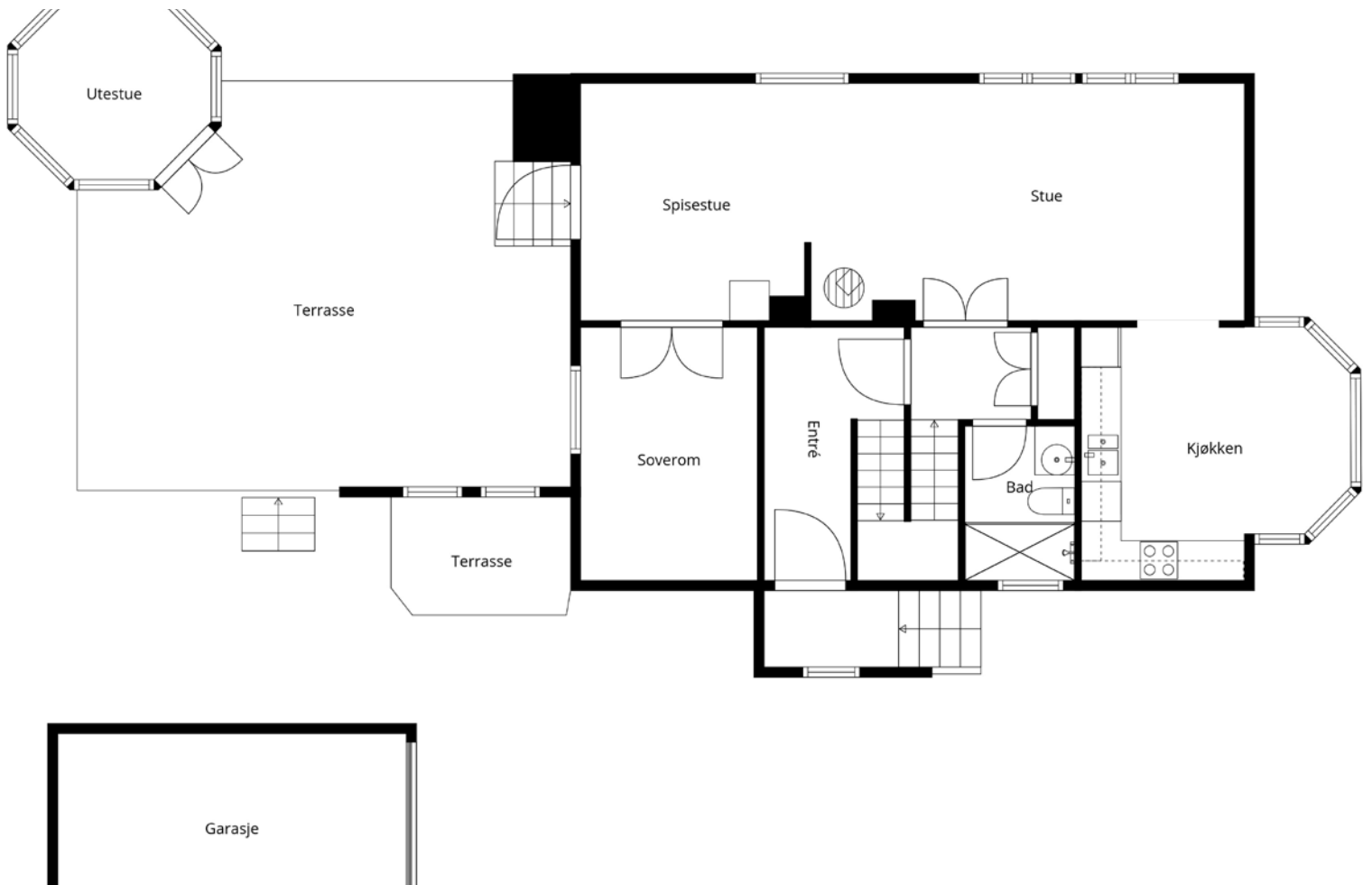


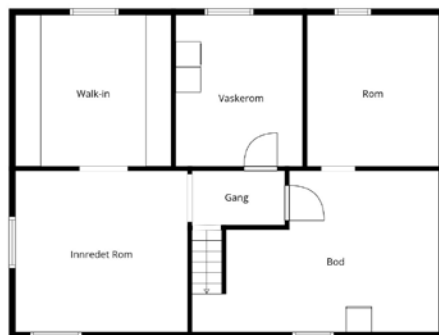
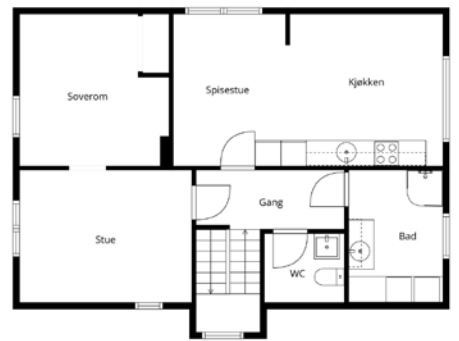
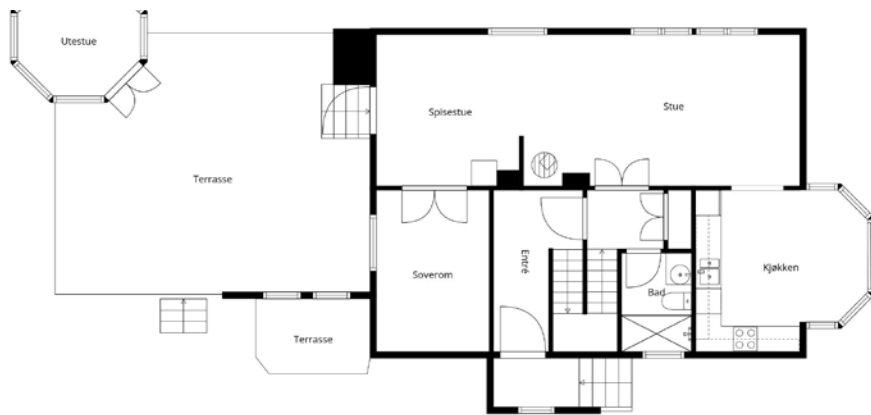
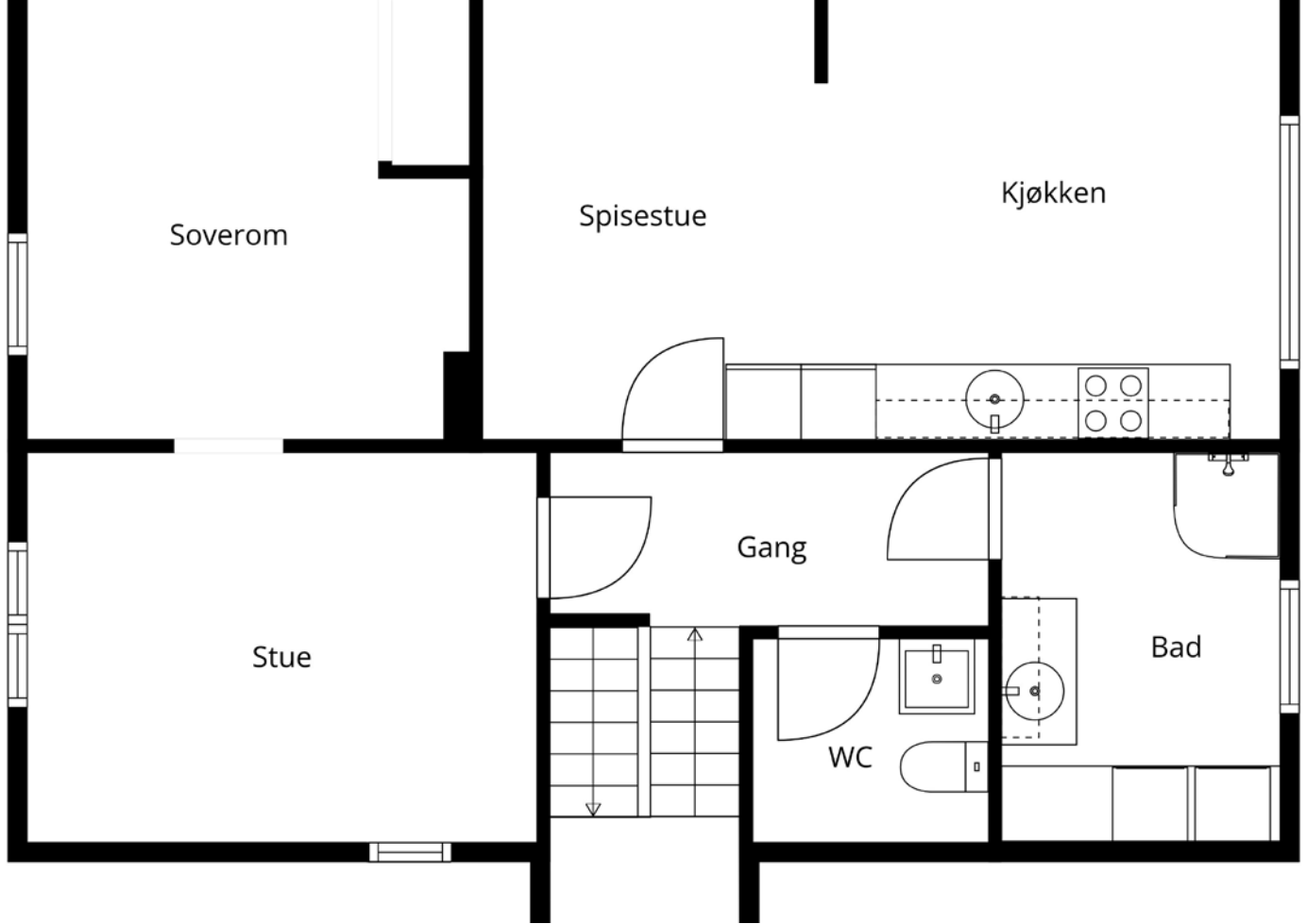












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Konditorveien 16, 1619 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 205, bnr. 149

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 18387-1292

Eiendomsverdi ref nr: OZ8499

Autorisert foretak: Feldtcon a/s

Sertifisert Takstingeniør: Frank Feldt



Feldtcon a/s
Konsulent og Takseringforretning

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

Norsk takst

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



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

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

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

Feldtcon a/s

Feldtcon AS ble etablert i Fredrikstad i 1995. Siden den gang har vi utført taksering for en lang rekke private kunder og bedrifter i Fredrikstad og omegn. Selskapet drives av sertifisert takstmann Frank Feldt, som har svært lang erfaring i bransjen.



Rapportansvarlig

Frank Feldt

Frank Feldt

Uavhengig Takstingeniør

frank@feldtcon.no

414 71 150



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig som er bygd i 2 etasjer+ kjeller
Boligen er oppgradert/fornyhet over tid.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Dette gjelder punkter som drenering, utvendig vann og avløp, isolasjon i gulv, vegger, tak, vinduer, utvendig kledning og takteking samt våtrom. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er bygget etter andre krav og regler enn de som gjelder i dag.

Tomannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG [Gå til side](#)

Saltak som er tekket med betongsten

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Takrenne og nedløp i plastbelagt stål. Helbestått pipe med plastisolbelegg.

Bindingsverk fra byggeår med liggende utvendig panel.

Panel ble byttet og huset skal være etterisolert i 2017 ifølge eier
Saltak med bordtak

Vinduer med isolerglass og eldre koblede vinduer

Fleste vinduer i 1 og noen i 2 etasje fra ca 2000, nyere vindu i kjeller soverom og andre antatt fra 1980 tallet

Malt nyere inngangsdør, malt kjellerdør og malt balkongsdør antatt fra 2000. Det er katteluke på balkongdør

Opparbeidet enkel platting på ca 50m²

Støpt trapp med skifer i adkomst

INNVEDIG [Gå til side](#)

Det er parkett, laminat, tregulv, skipsgulv, vinyl, fliser på gulv. Malt strie/tapet, panelplater, panel på vegger og takplater/panel
Trebjelkelag og støpt dekke i kjeller

Teglstenpipe som er pusset fra byggeår.

Kjeller der deler er innredet og brukt som soverom.

Eier opplyser de bruker en luft avfukter.

Tretrapp mellom etasjene

Eldre og noen nyere innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Eldre bad som er noe pusset opp/inventar fra 2000 ifølge eier
Bad inneholder dusjhjørne, toalett og liten servant. Rommet har varme i gulv og el-vifte.

Bad er pusset opp, men alder på baderommet vites ikke.

Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen, men det ble ikke sett skader på befaring.

Bad

Eldre bad som ble pusset opp i 2014 ifølge eier. Byttet sluk og nytt belegg på gulv.

Enkelt bad med vinyl på gulv og malt strie på vegg. Inneholder dusjkabinett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Panelovn.

Det er laget hull og ingen fukt ble påvist.

Eldre vaskerom

Enkelt vaskerom fra byggeår med noe nyere innredning
Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen

KJØKKEN [Gå til side](#)

Hvitt profilert HTH kjøkken fra 1980 tallet som er noe oppgradert i ca 2001. Innebygget steketopp og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenvifte med direkte avkast

Ikea kjøkken med innebygget komfyr og steketopp.

Kjøkkenvifte med kullfilter

SPESIALROM [Gå til side](#)

Enkelt eldre toalettrom med toalett og servant med underskap

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige rør av av kobber og rør i rør av varierende alder

Synlige rør er av eldre soil/jernrør og plast

Enkel ventilasjon med ventiler og luftespalter.

Nyere 120 liter bereder i 2 etasje og nyere 200 liter i kjeller

Et anlegg med undermåler til 2 etasje. 63 amp. ca 20 kurser ut fra kursfortegnelse. Nytt sikringsskap i 2014 ifølge eier. Strøm elektro utførte arbeidet. El. anlegget er kun besiktiget, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Antatt leire

Hvis det er drenering er den fra byggeår.

Det er synlig noe grunnmursplast men mangler topplis.

Tidligere noe innsig av fukt/vann i kjeller. Det ble gravd og satt på grunnmurplast ifølge eier.

Støpte fundamenter som er pusset på hovedhus og antatt pusset

Lecamur på tilbygg

Synlig plastrør ut til det offentlige sett fra kjeller og vannrør ut til det offentlige skal være fra 2016 ifølge eier. Ukjent alder på avløpsrør ut til det offentlige

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

HMS-fokus i denne sammenhengen er å vurdere boligens tekniske tilstand med tanke på beboernes helse og sikkerhet

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	236 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	206 m ²
Totalpris	5 400 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger som er fremlagt stemmer ikke overens med det som er registrert hos kommunen. Dette må undersøkes nærmere.

Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse i taksten/rapporten

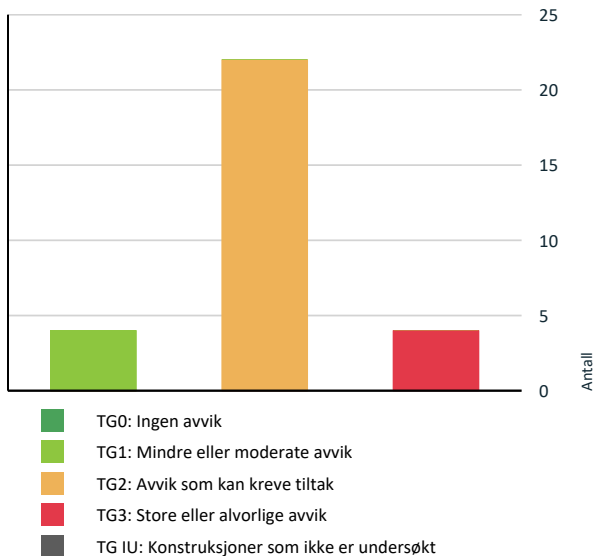
Det foreligger ikke godkjenning av tilbygg, karnapp med kjøkken og inngangspartiet og rominndeling av deler av 1 og 2 etasje og bruken av kjeller.

Kjeller utgang er stengt, som tidligere ble brukt som rømningsvei.

Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes i kommunen.

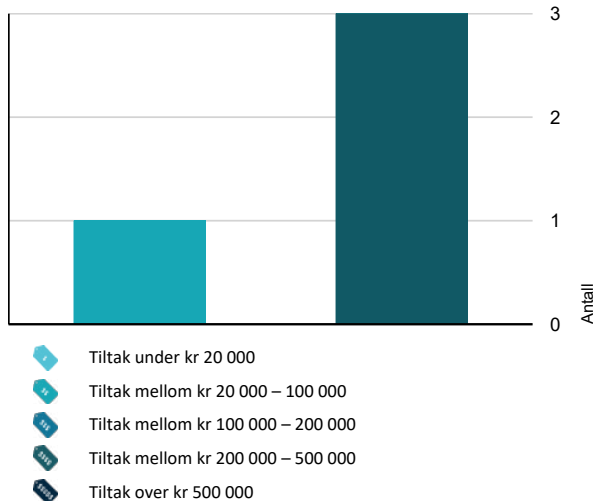
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlig påbud heftelser.

Kommunens bygningsarkiv samt plan og reguleringsforhold er ikke gjennomgått, det vites derfor ikke om det forefinnes opplysninger som kan være av betydning for taksten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > kjeller > Eldre vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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

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








-  **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > kjeller > Eldre vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2005 Karnapp/kjøkken Eiers opplysning

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak som er tekket med betongsten

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsvurderingen er utført utfra visuelt besiktigelse fra bakkenivå og antatt alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Begrenset inspeksjon fra bakkenivå og alder kan medføre kostnader til utbedringer av tak.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenne og nedløp i plastbelagt stål. Helbestått pipe med plastisolbelegg.

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsgrad er satt utfra alder

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnader til vedlikehold og utskifninger

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår med liggende utvendig panel. Panel ble byttet og huset skal være etterisolert i 2017 ifølge eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Eldre konstruksjon som er utvendig kledd med liggende panel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Stedvis var trepanel noe mindre oppsprukket, men dette vurderes ikke å ha større negativ konsekvens enn det som må kunne påregnes i forhold til etableringsår.

Befaring er foretatt fra bakkenivå.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med bordtak

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Loft er dårlig luftet og det er fukt/kondensmerke på bordtak. Antatt tidligere lekkasje/kondensmerker ved luftehatt/lufteør til kloakkrør

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Ting fungerer i dag, men det anbefales og isolere lufterør/soilrør for og unngå mer kondensering som bidrar til fukt og råteskader på bordtak. Mulig lokal utbedring må foretas av bordtak.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og eldre koblede vinduer
Fleste vinduer i 1 og noen i 2 etasje fra ca 2000, nyere vindu i kjeller soverom og andre antatt fra 1980 tallet

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer/dører er funksjons testet. Det ble ikke oppdaget punkterte glass, men dette kan ikke garanteres. noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperatur.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

• Tiltak:

Tilstandsgrad er satt med hensyn på alder/funksjon og vedlikeholdskostnader bør påregnes.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt nyere inngangsdør, malt kjellerdør og malt balkongsdør antatt fra 2000. Det er katteluke på balkongdør

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt med hensyn på alder/funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt med hensyn på alder/funksjon og vedlikeholdskostnader bør påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Opparbeidet enkel platting på ca 50m2

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp med skifer i adkomst

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

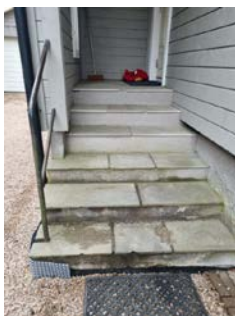
Det er bom og løse skiferheller og trapp har noe vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes kostnader til vedlikehold av trapp.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett, laminat, tregulv, skipsgulv, vinyl, fliser på gulv. Malt strie/tapet, panelplater, panel på vegger og takplater/panel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mindre bruksslitasje og eldre tregulv som er malt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må nesten alltid beregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved et eventuelt salg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag og støpt dekke i kjeller

Vurdering av avvik:

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

Trebjelkelag har retningsavvik/skjevheter og noe svikt i belegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det virker nå som skjevheter er stabile og ikke lenger har en negativ utvikling.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglstenpipe som er pusset fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe bom i murpuss på pipe/brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Alder på pipe tilsier det kan komme vedlikeholdsbehov av pipe og murverk



Pipe på loft



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller der deler er innredet og brukt som soverom. Eier opplyser de bruker en luft avfukter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke avdekket fuktskade på befaring på soverom. Det er saltutslag på murverk ellers i kjeller som tyder på drenering har begrenset effekt.

Det ble indikert noe fukt på befaring med fuktmåler/indikator. Det ble ikke avdekket fuktskade på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Innredning av rom under bakken er en risikokonstruksjon og her kan det være skjult svikt med tanke på fukt og råteskader.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

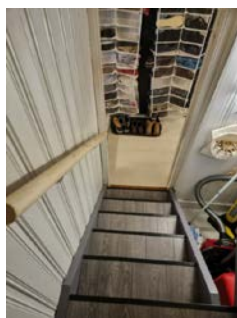
Enkel smal trapp til 2 etasje med enkelt hjemmelaget rekkverk og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper/bedre rekkverk bør monteres for sikkerhet skyld.

Smal trapp som betyr noe begrenset adgang med f.eks møbler



Trapp til kjeller



Trapp til 2 etasje



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre og noen nyere innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noen dører bør justeres/repares

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dette for og hindre skade på dør og karm



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre bad som er noe pusset opp/inventar fra 2000 ifølge eier
Bad inneholder dusjhjørne, toalett og liten servant. Rommet har varme i gulv og el-vifte.
Bad er pusset opp, men alder på baderommet vites ikke.

Vurdering av avvik:

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

Eldre bad som ikke er bygget som et moderne våtrom.
Det er bom i flere fliser og sprekker og løse fuger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet fungerer i dag, men badet etableringsår indikerer at her kan det ikke garanteres for skjulte feil eller mangler.

Ved fortsatt bruk av bad anbefales det og montere dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen, men det ble ikke sett skader på beforing.



2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad som ble pusset opp i 2014 ifølge eier. Byttet sluk og nytt belegg på gulv.

Enkelt bad med vinyl på gulv og malt strie på vegg. Inneholder dusjkabinett, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Eldre bad som ikke er laget som et moderne våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet fungerer i dag, men badet etableringsår og utførelse indikerer at her kan det ikke garanteres for skjulte feil eller mangler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er laget hull og ingen fukt ble påvist.



KJELLER > ELDRE VASKEROM

1 TO 3 Generell

Beskrivelse

Enkelt vaskerom fra byggeår med noe nyere innredning

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet fungerer i dag utfra dagens bruk, men er ikke bygget som et moderne våtrom.

Vegger og gulv er av murverk og det er et eldre soil sluk i gulv.

Konsekvens/tiltak

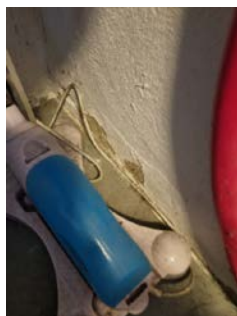
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet er ikke bygget som et moderne våtrom og påkostninger bør påregnes

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



KJELLER > ELDRE VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det ble påvist noe forhøyet fuktverdier i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Her kan det være skjult svikt med tanke på fukt og råteskader i konstruksjonen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvitt profilert HTH kjøkken fra 1980 tallet som er noe oppgradert i ca 2001. Innebygget steketopp og komfyr. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkken har noe bruksslitasje på eldre del.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe utbedringer bør påregnes.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med direkte avkast



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkken med innebygget komfyr og steketopp.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med kullfilter

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Dårligere innemiljø

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Matlukt og dårlig innemiljø på kjøkken.



Beskrivelse

Enkelt eldre toalettrom med toalett og servant med underskap

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Det er kondens/vannskader ved innebygget soilrør. Antatt eldre skade som har pågått over tid.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Skader i rommet må utbedres.

Her må det påregnes kostnader til utbedringer

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vann/kondesmerker på loft ved lufterør



SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige rør av av kobber og rør i rør av varierende alder

Vurdering av avvik:

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

Eldre rør der mer enn halvparten av forventet levetid overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

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



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige rør er av eldre soil/jernrør og plast

Årstall: 1950 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Eldre soilrør fra byggeår, lufterør til over tak rustet og bør byttes ved reparasjonsarbeider.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Eldre anlegg kan medføre kostnader til utbedringer

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Enkel ventilasjon med ventiler og luftespalter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Alle rom har ikke lufte ventiler

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Dårligere innemiljø

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Nyere 120 liter bereder i 2 etasje og nyere 200 liter i kjeller



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Et anlegg med undermåler til 2 etasje. 63 amp. ca 20 kurser ut fra kursfortegnelse. Nytt sikringsskap i 2014 ifølge eier. Strøm elektro utførte arbeider. El. anlegget er kun besiktiget, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1950 Antatt fra byggeår, deler av det elektriske er oppgradert/fornytt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier opplyser elektriske arbeider som er utført i hennes eiertid skal være utført av godkjent installatør med samsvarserklæring
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det vites ikke om alle arbeider er utført med samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er vanskelig å vite om det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider og vil alltid anbefales kontroll av det elektriske anlegg på generelt grunnlag.

Generell kommentar

Det anbefales alltid nærmere kontroll av elektriske anlegg. Undertegnede er ikke elektriker.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Antatt leire

Tilstandsrapport

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hvis det er drenering er den fra byggeår.
Det er synlig noe grunnmursplast men mangler topplis.
Tidligere noe innsig av fukt/vann i kjeller. Det ble gravd og satt på grunnmurplast ifølge eier.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe saltutslag i murverk som indikerer drenering har begrenset effekt. Ny grunnmursplast er montert feil vei.
Eier har installert en vann avfukter som bidrar til og holde lav fuktighet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Her kan det være skjult svikt med tanke på fukt/råteskader i konstruksjon som medfører utbedringskostnader.
Innredning av rom under bakken er en risiko med tanke på fukt og råteskader.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støppte fundamenter som er pusset på hovedhus og antatt pusset Lecamur på tilbygg

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Murpuss har noe vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det synes som grunnen er stabil for bygget. Referansen tiden er fra byggeåret.

Det bør påregnes noe vedlikehold av murpuss

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Synlig plastrør ut til det offentlige sett fra kjeller og vannrør ut til det offentlige skal være fra 2016 ifølge eier. Ukjent alder på avløpsrør ut til det offentlige

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Alder på avløpsrør er ukjent ut til det offentlig. Eier opplyser det tidligere var tilbakefall på avløpsrør i kjeller.

Det pågår arbeider via kommunen og bytte vann/avløpsrør i vei.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnader for vedlikehold/utbedringer på eldre anlegg.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-fokus i denne sammenhengen er å vurdere boligens tekniske tilstand med tanke på beboernes helse og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Lysthus

**Anvendelse****Byggeår**

2005

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Eiers opplysning og er ca

Beskrivelse

Enkel bygning

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

Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1984

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Ifølge eiendomsverdi

Beskrivelse

Støpt dekke, bindingsverk med utvendig panel og tak som er tekket med betongsten. Automatisk portåpner og det er sidedør.
Merk: Noen sprekker i støpt dekke.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 206 m²/206 m²	Markedsverdi Kr 5 400 000
<p><i>Tomannsbolig:</i> 3 Gang, 2 Stuer, Spisestue, 3 Soverom, 2 Kjøkken, 2 Bad, Toalettrom, Bod, Vaskerom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Lysthus , Garasje <i>Bruksareal andre bygg:</i> 30 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 5 400 000	Markedsverdi	5 400 000
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Konklusjon markedsverdi</p>	<hr/> 5 400 000

Markedsvurdering

Beregningen av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er i takstverdiene foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedr. vedlikehold etc. registrert på befaringen. Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk, eiendomsverdi og sammenlignbare priser i markedet. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Gamle Kirkevei 91 ,1617 FREDRIKSTAD 173 m ² 1905 3 sov	22-05-2025	4 300 000	4 600 000		4 600 000	25 989
2 Sletteveien 4 ,1617 FREDRIKSTAD 152 m ² 1956 5 sov	23-10-2025	4 000 000	3 820 000		3 820 000	25 132
3 Nøklebyveien 13 ,1618 FREDRIKSTAD 162 m ² 1953 3 sov	10-03-2025	4 200 000	4 050 000		4 050 000	19 104
4 Sølunds vei 1 ,1617 FREDRIKSTAD 152 m ² 1955 3 sov	29-04-2024	3 750 000	4 050 000		4 050 000	18 326
5 Sletteveien 23 ,1617 FREDRIKSTAD 152 m ² 1956 3 sov	15-10-2025	4 200 000	4 030 000		4 030 000	18 072
6 Konditorveien 30 ,1619 FREDRIKSTAD 238 m ² 1959 3 sov	08-04-2026	3 500 000	3 915 000		3 915 000	16 450
7 Østensens vei 4 ,1619 FREDRIKSTAD 195 m ² 1903 4 sov	12-11-2025	4 500 000	3 900 000		3 900 000	15 058

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter er ca	Kr.	32 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 950 000

Lysthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Lysthus	Kr.	70 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 230 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

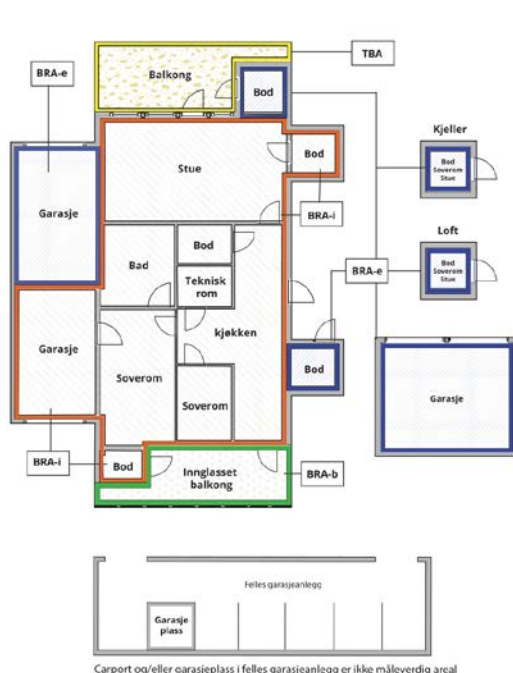
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	78			78	45
2 Etasje	60			60	
kjeller	68			68	
SUM	206				45
SUM BRA	206				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue, spisestue, soverom, kjøkken, bad		
2 Etasje	Gang, stue, soverom, kjøkken, bad, toalettrom		
kjeller	Gang, boder, soverom, eldre vaskerom		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca 190 til 200cm.
Arealene er målt på befaring og er ca

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger som er fremlagt stemmer ikke overens med det som er registrert hos kommunen. Dette må undersøkes nærmere.
Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse i taksten/rapporten

Det foreligger ikke godkjenning av tilbygg, karnapp med kjøkken og inngangspartiet og rominndeling av deler av 1 og 2 etasje og bruken av kjeller.

Kjeller utgang er stengt, som tidligere ble brukt som rømningsvei.

Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det anbefales ytterligere undersøkelse med kommunen om bruken av kjeller, ny inndeling av etasjer og tilbygg.

Lysthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Arealene er målt på befaring og er ca

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	178	28
Lysthus	0	0
Garasje	0	25

Kommentar

Tomannsbolig

P-rom i kjeller er ca

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Frank Feldt	Takstingeniør
	Hanne Elisabeth Syverstad Rygaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	205	149		0	642.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Konditorveien 16

Hjemmelshaver

Rygaard Hanne Elisabeth Syverstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde på Lisleby i Fredrikstad kommune. Kort vei til skole, barnehage, matbutikk og handelssenter. Boligområdet går for å være et populært boligområde. Det er bussforbindelse til Fredrikstad/Sarpsborg sentrum fra hovedvei.

Tilknytning vann

Privat til offentlig

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, hekk og trær. Gruset adkomst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OZ8499>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hanne Elisabeth Syverstad Rygaard

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1999
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Konditorveien 16

1619 Fredrikstad

3107-205/149/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Fredrikstad rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmtvannsbereder i 2. etg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Fredrikstad rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder i kjeller

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av utvendig kledning og etterisolering

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Dreneringsmatte ut hadde sunket ned.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Gravd opp og lagt ny matte og gravd ned utløpet på takrenner.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Engelsviken rør

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye avløpsrør ute og lagt stakerør ute

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Innstalert ny peis.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Strøm elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap med undermåler for utleie del

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ny platting
Lysthus
Karnapp

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utleie i 2. etg
Reg som 2 mannsbolig

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

2 mannsbolig

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Konditorveien 16 - Nabolaget Lisleby syd - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lislebyveien 179 Linje 110, 120	2 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	7 min 0.6 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	5 min 2.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	11 min 5.1 km
Glemmen vgs - Lisleby	14 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min 2.9 km

Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Stabburveien	20 min
-------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

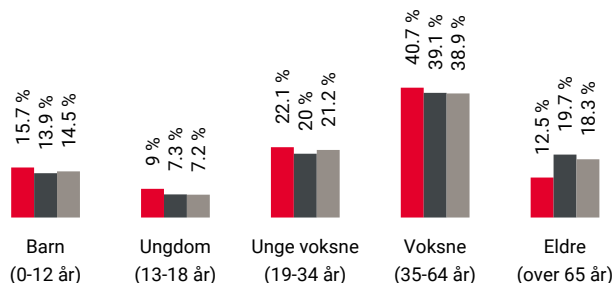
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lisleby syd	1 772	760
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leie barnehage (0-5 år) 89 barn	11 min 0.9 km
Hjørgunn barnehage (0-5 år) 101 barn	12 min 1 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby PostNord	4 min 0.3 km
Meny Wilbergjordet	18 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 85/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



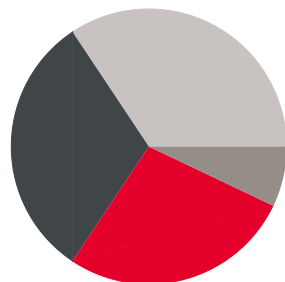
Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

Konditorveien lekeplass	3 min
Ballspill	0.3 km
Lisleby sentralidrettsanlegg	4 min
Ballspill, fotball, friidrett	0.4 km
SKY Fitness Lisleby	4 min
Sporty24 Fredrikstad	14 min

Boligmasse

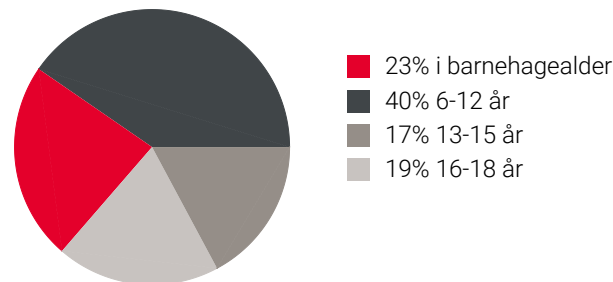


- 27% enebolig
- 31% rekkehus
- 7% blokk
- 34% annet

Varer/Tjenester

Østfoldhallene	5 min
Apotek 1 Wilbergjordet	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

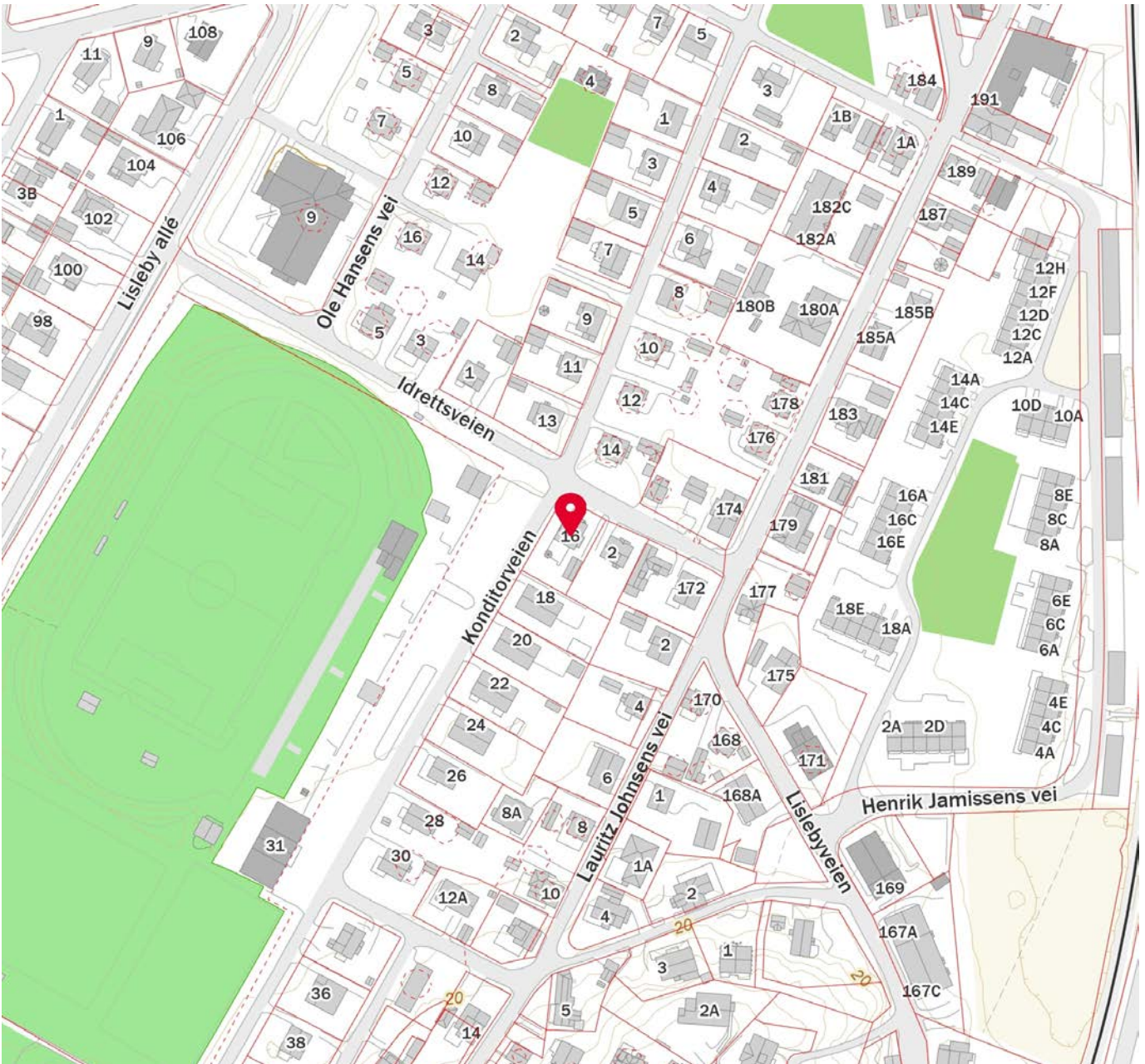
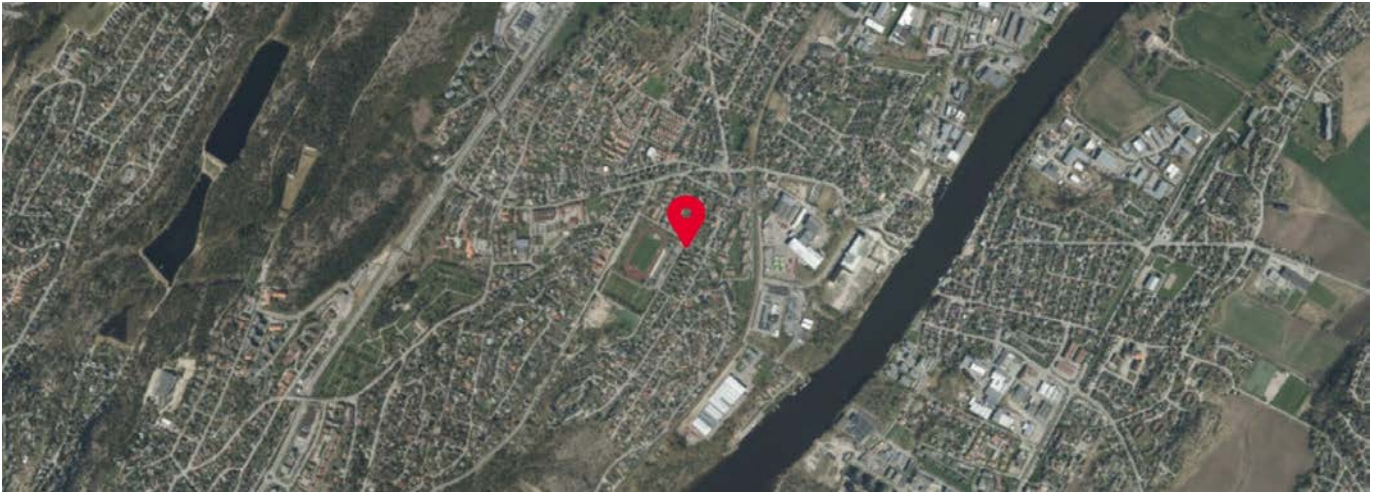


0% 43%

- Lisleby syd
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 205/149/0/0

Eierrepresentant: Rygaard Hanne E Syverstad

Regningsmottaker: Rygaard Hanne E Syverstad

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	205	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	149	Oppgitt areal	641,8 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	642,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Konditorveien 16 1619 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Lisleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Lisleby syd	Valgkrets	Lisleby

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6266975	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		92
6266975	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		116

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
RYGAARD HANNE E SYVERSTAD	KONDITORVEIEN 16	1619 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 409,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	740 500,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 2 369,00
4260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 5 196,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 486,00
4360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 15 769,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 667,00
							kr 37 384,00

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-205/149, Konditorveien 16, 1619 FREDRIKSTAD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	09.03.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	2.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.3 km
Flomfaresoner	10.03.2026	Ikke funnet	0.22 km
Forurenset grunn	09.03.2026	Ikke funnet	0.39 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.03.2026	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.03.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	09.03.2026	Ikke funnet	0.14 km
Skredfaresoner	09.03.2026	Ikke funnet	73.3 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.48 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.17 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket: 09.03.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Eiendomsstatus, ordre 9065944

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 205	Bnr: 149	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Konditorveien 16, 1619 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	642.2 m ²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 320 - Flomfare
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 18.03.2026

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Konditorveien 16, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 205/149/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-17



Planident:
Ikraftredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Konditorveien 16, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 205/149/0/0

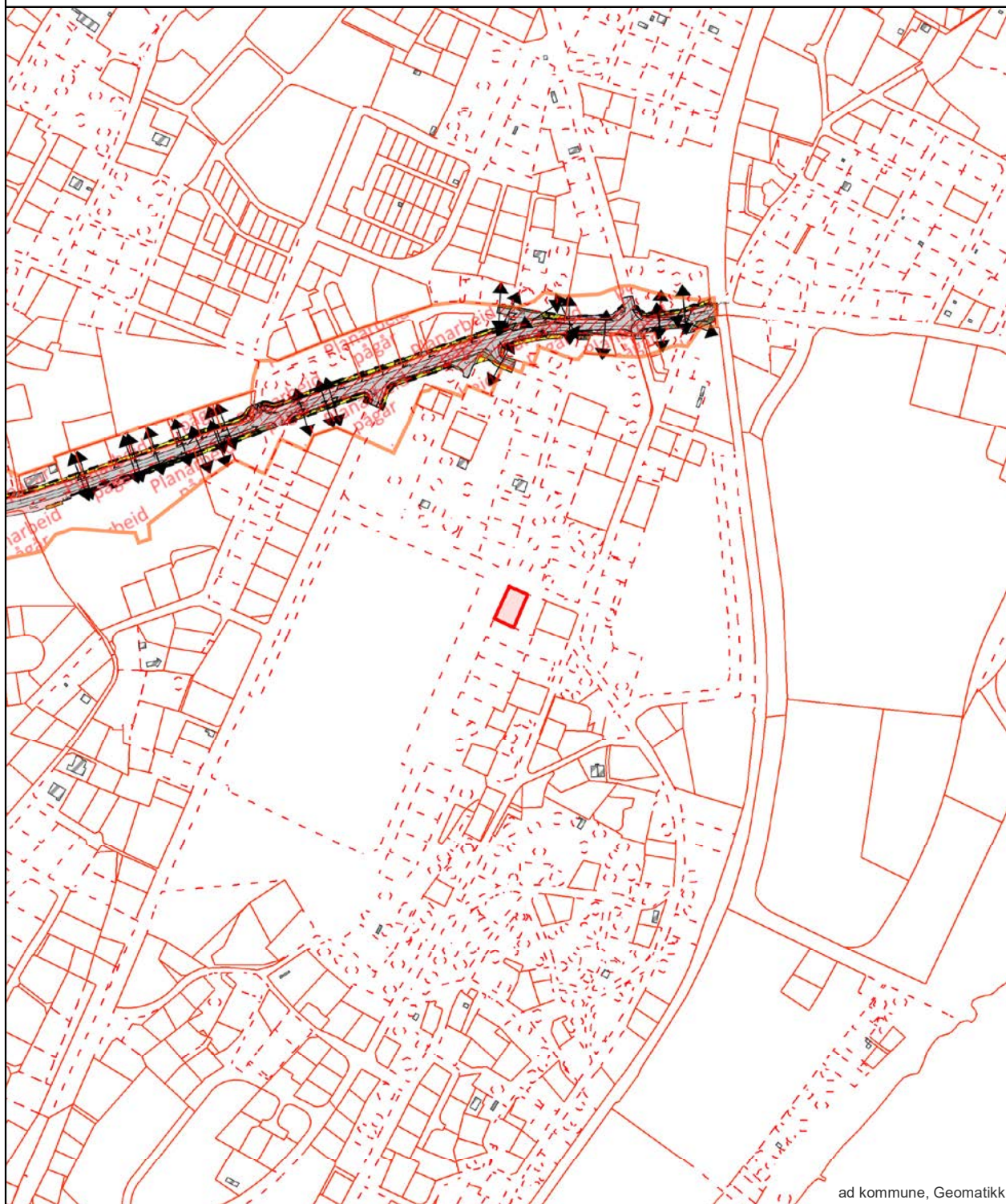
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-17



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk



**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	17/765	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/765	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner	
	Hensynssone ras- og skredfare
	Hensynssone fomfare
	Hensynssone høyspenningsanlegg
	Hensynssone militært område
b) Infrastruktursone	
	Krav vedrørende infrastruktur
c) Soner med angitt særlige hensyn	
	Hensynssone landbruk
	Hensynssone friluftsliv
	Hensynssone landskap
	Hensynssone naturmiljø
	Hensynssone kulturmiljø
d) Båndleggingsone	
	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	Båndlegging etter lov om naturvern
	Båndlegging etter lov om kulturminner
e) Gjennomføringsone	
	Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

RIKSFORML

BEVINGELSE OG AREALG

Bevingsnummer	Bevingsnavn	Bevingsareal	Bevingskode	Bevingskode	Bevingskode
0101
0102
0103
0104
0105
0106
0107
0108
0109
0110
0111
0112
0113
0114
0115
0116
0117
0118
0119
0120
0121
0122
0123
0124
0125
0126
0127
0128
0129
0130
0131
0132
0133
0134
0135
0136
0137
0138
0139
0140
0141
0142
0143
0144
0145
0146
0147
0148
0149
0150
0151
0152
0153
0154
0155
0156
0157
0158
0159
0160
0161
0162
0163
0164
0165
0166
0167
0168
0169
0170
0171
0172
0173
0174
0175
0176
0177
0178
0179
0180
0181
0182
0183
0184
0185
0186
0187
0188
0189
0190
0191
0192
0193
0194
0195
0196
0197
0198
0199
0200

KANREGULERINGS- OG TEKNISKE VIFRATRETTET

Bevingsnummer	Bevingsnavn	Bevingsareal	Bevingskode	Bevingskode	Bevingskode
0201
0202
0203
0204
0205
0206
0207
0208
0209
0210
0211
0212
0213
0214
0215
0216
0217
0218
0219
0220
0221
0222
0223
0224
0225
0226
0227
0228
0229
0230
0231
0232
0233
0234
0235
0236
0237
0238
0239
0240
0241
0242
0243
0244
0245
0246
0247
0248
0249
0250
0251
0252
0253
0254
0255
0256
0257
0258
0259
0260
0261
0262
0263
0264
0265
0266
0267
0268
0269
0270
0271
0272
0273
0274
0275
0276
0277
0278
0279
0280
0281
0282
0283
0284
0285
0286
0287
0288
0289
0290
0291
0292
0293
0294
0295
0296
0297
0298
0299
0300

BRUK OG VERDI AV FUR OG KVALIFIKASJON, MED TILHØRENDE STRANNO

Bevingsnummer	Bevingsnavn	Bevingsareal	Bevingskode	Bevingskode	Bevingskode
0301
0302
0303
0304
0305
0306
0307
0308
0309
0310
0311
0312
0313
0314
0315
0316
0317
0318
0319
0320
0321
0322
0323
0324
0325
0326
0327
0328
0329
0330
0331
0332
0333
0334
0335
0336
0337
0338
0339
0340
0341
0342
0343
0344
0345
0346
0347
0348
0349
0350
0351
0352
0353
0354
0355
0356
0357
0358
0359
0360
0361
0362
0363
0364
0365
0366
0367
0368
0369
0370
0371
0372
0373
0374
0375
0376
0377
0378
0379
0380
0381
0382
0383
0384
0385
0386
0387
0388
0389
0390
0391
0392
0393
0394
0395
0396
0397
0398	

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567390.89239	612695.286742	Ikke spesifisert	19.75	Ukjent		Beregnet	200	0
2	6567398.99315	612677.294198	Ikke spesifisert	33	Ukjent		Beregnet	200	0
3	6567429.00927	612690.96348	Ikke spesifisert	19.03	Ukjent		Beregnet	200	0
4	6567421.48348	612708.432458	Ikke spesifisert	33.31	Ukjent		Beregnet	200	0

side: 1

Grunnkart



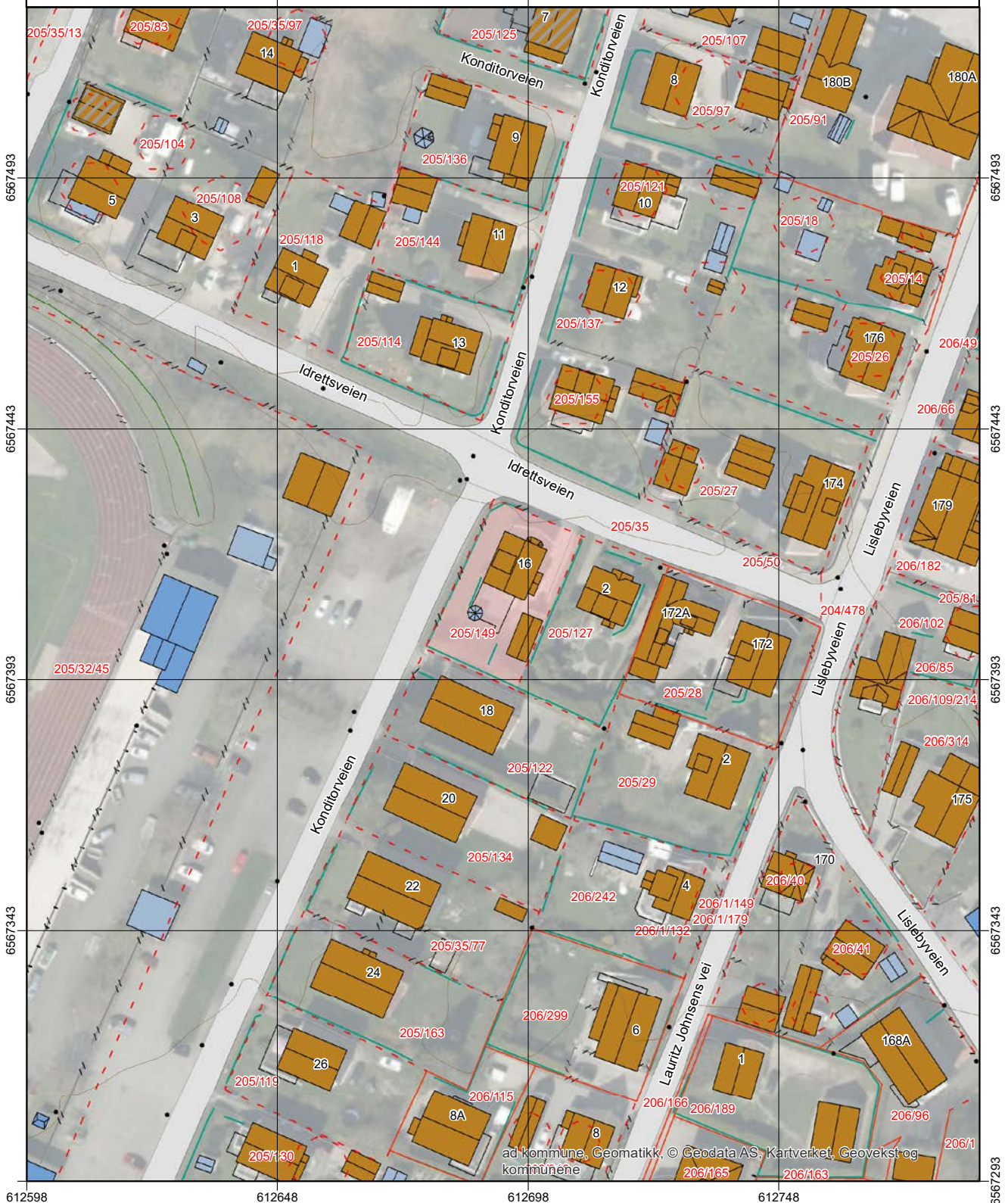
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Konditorveien 16, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 205/149/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-17



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



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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Konditorveien 16, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 205/149/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-17



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.



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Konditorveien 16, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 205/149/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-17



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



612645

612695

6567351

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-205/149/0

Bruksnavn		Beregnet areal	642.2
Etablert dato	18.02.1992	Historisk oppgitt areal	641.8
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HANNE ELISABETH SYVERSTAD RYGAARD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	27.02.2019	27.02.2019		
AF - Annen forretningstype	08.03.2013	08.03.2013	13/3695	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
GF - Grunneiendom fra feste	13.04.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	18.02.1992			

Grunnforensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11.05.2005	642.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6266975	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
6266983	0	181 - Garasjehus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6266975: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	208.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	208.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1950	15.12.1950

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	116.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	92.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	80.0	0.0	80.0	0.0
K01	0	72.0	0.0	72.0	0.0
H02	1	56.0	0.0	56.0	0.0

Bygning 6266983: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	25.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	25.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1984	15.12.1984

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	25.0	25.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Konditorveien	16		1619 FREDRIKSTAD



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	205	Bnr.:	149	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Konditorveien 16						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 12.12.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	
	Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 12.12.2025

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Rygaard Hanne E Syverstad

Konditorveien 16

1619 Fredrikstad

Adresse: Konditorveien 16 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6266975
Eiendom: 205 / 149 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Ikke utført 12.12.2025
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 18.03.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse:
Avtale nr: 9267

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

OBS !

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. mars 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 205 **Bruksnr.:** 149 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Konditorveien 16, 1619 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 19.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 205 **Bruksnr.:** 149

Adresse: Konditorveien 16, 1619 FREDRIKSTAD

Referanse: 1111260032

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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.



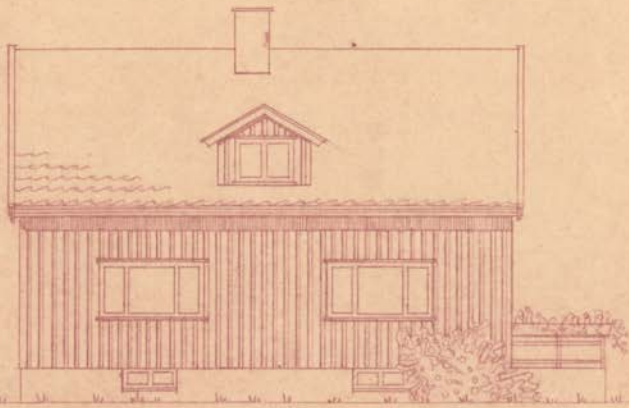
Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

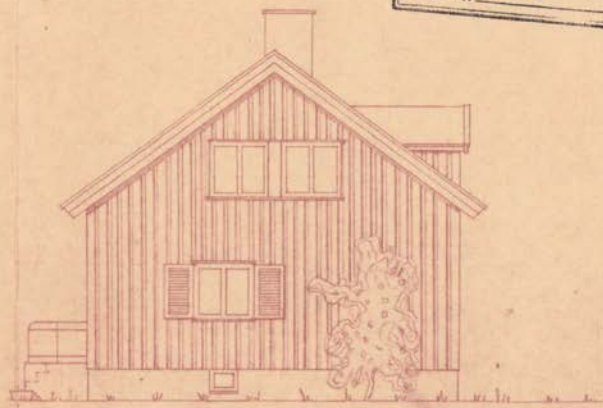
I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

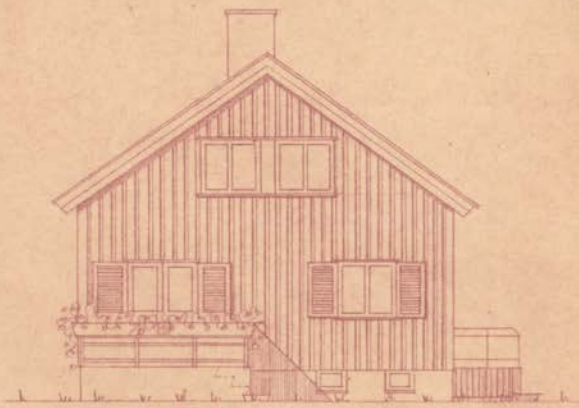
ØSTRE GLEMME
BYGNINGSRAAD
J. No. 749



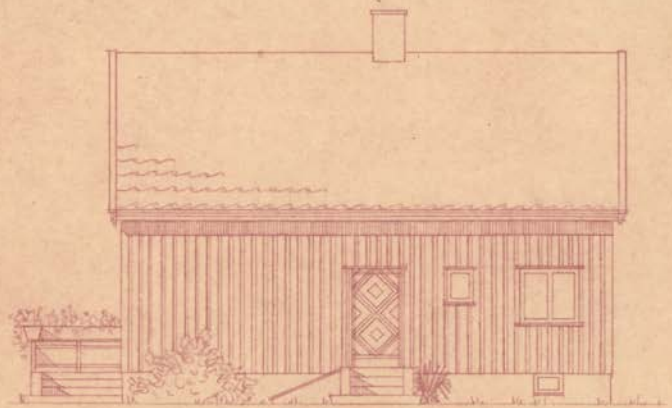
VESTSIDA.



NORDSIDA.



SYDSIDA.

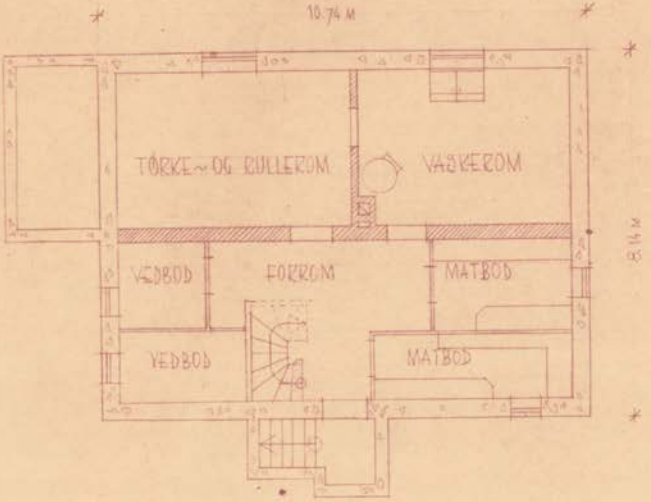


ØSTSIDA.

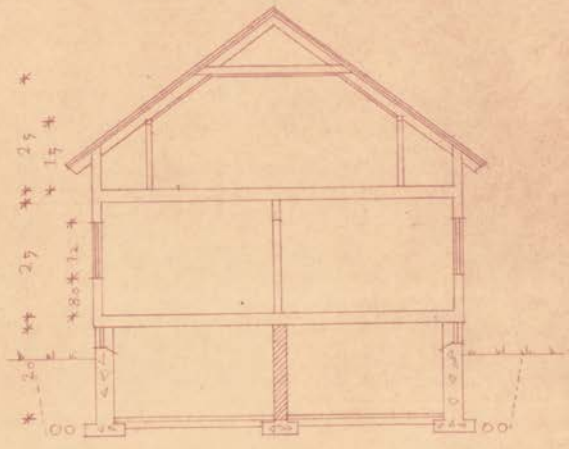
Ragnar Andersen.

Skatens arkitektkontor for Guffeld
I Nave Rindvigens Hf. 3479
Fredrikstad 2. 12-48.
Målestokk 1:100.

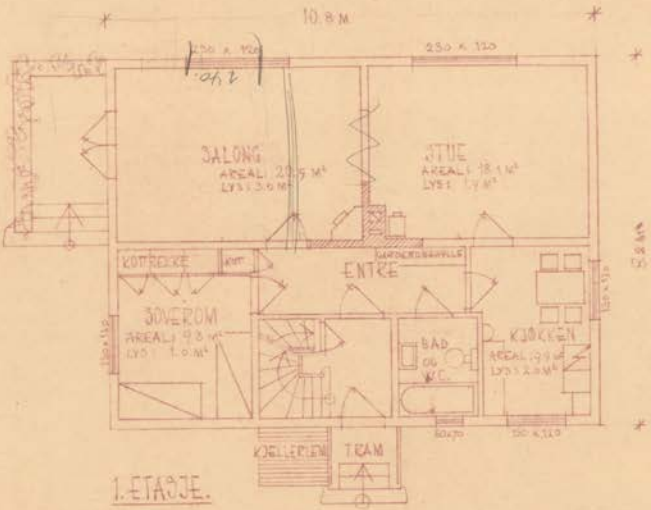
BYGNINGSPLAN
 J. No. 349



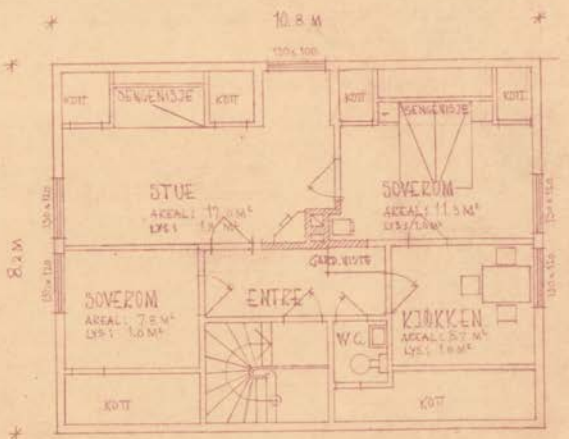
KJELLERPLAN.



SNITT.



1. ETASJE.



2. ETASJE.

Ragnar Andersen.

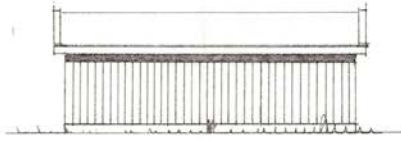
Skizzen des teichenerkennlich für gefallend
 J. Nansen Kødingeren Nr. 349.
 Frederikshald 1-12-48.
 Målestokk 1:100.

r. b. nr. 380/83

r. b. v. 27/5-83
l. nr. 570



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

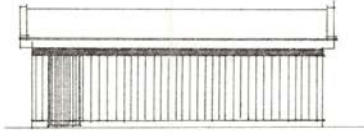


800

PLAN



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



SNITT

GARASJE

BYGNINGEN
IVAR ERIKSEN

BYGNINGS
KONDITORVEIEN 16

1916
25-08-82

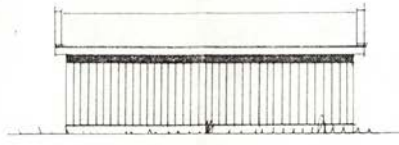
M. 1:100
JE

P. B. nr. 535/81 D. nr. 380/83

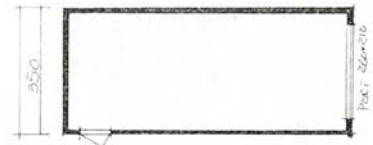
Godkjent etter fullmakt (bl. 6 14)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 13/8 1984 F. B. V. 2/1/83
L. nr. 872



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

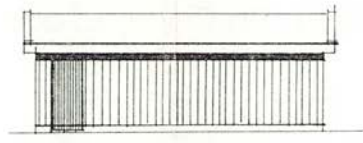


800
250

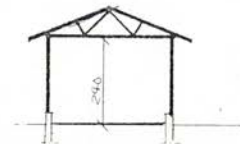
PLAN



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



SEKT

GARASJE

BEGJERTE

IVAR ERIKSEN

BETALINGSADRESSE

RINDØLUVVEIEN 16

25 05 82

M 1 100

1000

11

Eiendommen

Adresse: Konditorvn. 16, 1619 Fr. stad
Etasje: 205 Br.nr: 149 Seksjonsnr.: Leilighetsnr.: H 0201
Kommune: Fr. stad

Leieavtalen gjelder

A: Hus eller leilighet

B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig der utleier bor i samme hus

C: Ett beboelsesrom der leieren etter avtalen har adgang til en annens bolig

! Leietaker har færre rettigheter enn vanlig, bl.a innskrenket oppsigelsesvern.
Se husleieloven §§ 9-5 tredje ledd, 9-6 annet ledd, første pktm., 9-7 fjerde ledd, 9-8 tredje ledd.

D: Bolig som utleieren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! Leietaker har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

E: Lager/annet lokale

Antall rom: 2 Bad 1 Kjøkken 1 Antall boder: Antall parkeringsplasser: 1

Rommet leies ut:

Møblert Umøblert Inventarliste vedlagt

Andre forhold - Spesifiser:

Avtalt husleie

! Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

Avtalt husleie per måned er kroner: 7.900,-

Husleien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 28.

Husleien betales til dette kontonummeret:

Leietakerens husleiekontrakt, oppdatert 13.08.2020

Initialer: H G

3

Avtalt husleie

Øm og oppvarming

A: Inkludert i leien

B: Betales samtidig i tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr:

Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget og må leses abonnement, fra dato: før den første hver mnd
og sendes husleier på SMS

Vann- og avløpsavgifter

Inkludert i leien

B: Beregnes etter målt forbruk. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien. Forskuddene avregnes minst én gang i året, og utleier dokumenterer de faktiske utgifter til vann- og avløp.

Forskudd per måned er kr:

Internett

Kabel-TV er inkludert

Internett er inkludert

Leieforholdets form og varighet

A: Tidsbestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett): 01.02.2021

Oppsigelsesfristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på (antall måneder): 3 mnd

B: Tidsbestemt avtale

! En tidsbestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleieren bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstetiden være 1 år. Lovens regler om minstetid gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 5 år (jf. punkt 3D).

Leieforholdet starter (dato og klokkeslett):

Leieforholdet opphører uten oppsigelse (dato og klokkeslett):

Kryss her hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og er på (antall måneder):

Kryss her hvis avtalen ikke kan sies opp av noen av partene i den avtalte perioden.

5. Leieforholdets form og varighet

~~B: Tidsbestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist~~

~~! Kortere leietid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:~~

~~A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utleier selv, eller andre som tilhører utleiers husstand.~~

~~B: Utleier har annen saklig grunn for tidsavgrensningen.~~

~~Spesifiser:~~

6. Depositum/garanti

! Utleier dekker omkostninger til opprettelse av depositumskonto. Depositum/garanti kan maksimalt være på 6 måneders leie.

? Leier betaler inn depositum eller stiller garanti som sikkerhet for skyldig leie, skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav i forbindelse med avtalen

A: Depositum

Depositum på kr: 23.700,- Depositumskonto (kontonummer):

Eller

B: Garanti

Garanti på kr: Garantierklæring (vedlagt) utstedt av:

7. Ordensregler

! Leieren må behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og ellers i samsvar med avtalen. Leieren må følge vanlige ordensregler og rimelige påbud fra utleier.

Er dyrehold tillatt? Nei Ja Hvis ja, hvilke dyr? Katt

Er røyking inne tillatt? Nei Ja

Andre forhold - Spesifiser:

* støvsuge trapp og vaske ganghjør 14. dag
* skifte filter 1-2 ganger i året. (Må bestilles/kjøpes på Elkjøp)
i rentet rulle på kjøkken

8. Utkastelse og særlig tvangsgrunnlag

! Leieren godtar at utkastelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 er sendt. Varselet kan sendes tidligst på forfallsdagen, jfr. samme lovs § 13-2, 3.ledd (a). Det skal i varselet framgå at utkastning vil bli krevd dersom kravet ikke blir oppfylt, og at utkastning kan unngås dersom leien blir betalt med renter og kostnader før utkastelsen blir gjennomført. Leieren godtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3.ledd (b) i tvangsfullbyrdsesloven.

9. Særskilt vilkår

! Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut «som den er» betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skjulte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktsbrudd med mindre utleier har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra leiesummens størrelse og andre forhold.

Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer

Antall vedlegg:

11. Underskrifter

! Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i [Postens løsning for e-signering](#). Forbrukerrådet oppfordrer begge partene til å lese gjennom hele avtalen før den signeres.

Sted: Frøstad Dato: 19.12.2020

Utleiers/fullmektiges underskrift:

Hanne Syverstad

Leiers/fullmektiges underskrift:

.....

Utleiers underskrift (hvis flere):

~~.....
.....
.....~~

Leiers underskrift (hvis flere):

~~.....
.....
.....~~

! Regler og praksis på området kan endres, og det kan være perioder hvor innholdet i kontraktene ikke er oppdatert. Forbrukerrådet fraskriver seg ethvert mulig ansvar for feil, utelatelser eller mangelfulle oppdateringer.

1. Partene i avtalen

! Dersom leier eller utleier er under 18 år, må en fullmektig undertegne avtalen.

Utleier(e)

Navn: Hanne Syverstad

Adresse: Konditorvn. 1b

Postnr./sted: 1619 Fr. stad

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr.:

Utleiers evt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr.:

Leier(e)

! Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Leierne er solidarisk ansvarlige overfor utleier, og alle må skrive under kontrakten.

Navn:

Adresse: Konditorvn. 1b

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr.:

Leiers evt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:

Adresse:

Postnr./sted:

E-post:

Tlf.nr.: Fødselsdato/org.nr.:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Konditorveien 16
1619 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre