



aktiv.

Sletteveien 23, 1617 FREDRIKSTAD

**Hel tomannsbolig | Dobbelgarasje  
| Attraktiv beliggenhet |  
Moderniseringsbehov | Solrik tomt**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Andreas Strandli-Halvorsen

**Mobil** 928 96 443

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

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 306 350,-  
**Selger:** Håvard Holten  
Kristin Skjerven Eggesvik  
Björg Skjerven

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1956  
**BRA-i/BRA Total** 223/275 kvm  
**Tomtstr.:** 1129.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 203, bnr. 436  
**Oppdragsnr.:** 1111250078

# Hel tomannsbolig | Dobbelgarasje | Attraktiv beliggenhet | Moderniseringsbehov |

Velkommen til Sletteveien 23!

En romslig tomannsbolig på ca. 230 kvm med to separate enheter. Her får du to komplette boliger under samme tak – perfekt for utleie eller som ekstra plass til familien.

Hoveddelen har en lys og romslig stue med peisovn, kjøkken med god plass til spisebord, flere soverom og bad. Den andre enheten har stue med peisovn, kjøkken, bad og soverom. Kjelleren har rikelig med lagringsplass og boder. Tomten er stor og lettstelt, med sol fra morgen til kveld, med god plass til beplantning og utelek, terrasse og parkering. Dobbelgarasjen har egen verksteddel.

Boligen ligger i et rolig, barnevennlig nabolag, med kort vei til sentrum, skoler, barnehager, butikker og Østfoldhallene.

Husk påmelding til visning – velkommen



FOTO

# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 48  |
| Budskjema .....         | 126 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 223 m<sup>2</sup>

BRA - e: 52 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 275 m<sup>2</sup>

TBA: 21 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Gang, 5 boder og vaskekjeller

1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> 2. etasje: Trapperom, soverom, bad, stue, og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m<sup>2</sup> Terrasse

2. etasje

10 m<sup>2</sup> Balkong

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m<sup>2</sup> Garasje

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

### **Ikke målbare arealer**

Ikke målbart loft da høyden i rommet ikke er over 1,90 meter i minst 0,60 meter bredde. Totalt ikke måleverdig areal er på 37kvm.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1129.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

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

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en usjenert beliggenhet på Sletteveien i Lisleby, Fredrikstad – en stille og barnevennlig sidegate med nærhet til barnehage, skole og dagligvare. Området gjennomgår kommunale oppgraderinger med ny vann- og avløpsinfrastruktur og fortau, som vil være ferdigstilt innen sommeren 2027 og øke områdets standard betydelig. Kort vei til offentlig transport og lokale servicetilbud gjør dette til et attraktivt og familieorientert bomiljø

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Byggegrunn av faste stabile masser. Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vinduer og verandadører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre

Garasje:

Støpt plate til mark. Ringmur av Leca. Vegger av bindingsverk. Saltak tekket med betong takstein. Manuelle vippeporter. Stedvis noe etterslep på vedlikehold.

Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod:

Vegger av bindingsverk. Saltak tekket med shingel. Etterslep på vedlikehold.

Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.08.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

svar: Ja.

Beskrivelse Det har vært svartsopp på badet oppe. Det virker som om det kan ha oppstått en liten lekkasje fra vannlåsen ved toalettet i 2. etasje, som gjør at det noen ganger kan dryppe litt vann ved siden av veggen der.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi la ny drenering rundt hele huset og på deler av tomten etter kjøpet i 2014. Arbeidet ble utført av maskinentreprenør Kent Erichsen AS. Huset var senere ett av rundt 1000 hus i Fredrikstad som ble rammet av en oversvømmelse i hele området i september 2019, grunnet et voldsomt styrtregn som gjorde at kommunens rør ikke tok unna vann fort nok. Kommunen har utbedret og lagt splitter nytt rørnett i alle gater i området i løpet av 2024 og 2025.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er ikke tak over terrassene i dag. Ingen problemer med utettheter i hustak, fasade eller garasje.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse Ingen problemer som nevnt, men avtale med feier måtte utsettes sist år grunnet krasj med jobb, så bør gjøres på nytt. Pipe mangler også skorsteinshatt som må påmonteres.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er målt noen skjevheter. Det er også noen setningsskader fra gammelt av som vises på murveggene i kjeller. Disse har ikke endret seg siden huset ble kjøpt i 2014. Se vedlagt tilstandsrapport

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært mus i garasjen. Litt råte på dører og vinduer. Svartsopp på bad.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse utbedringer av feil fra tidligere eier, samt flere nye stikk og opplegg av lamper i kjeller, 1- og 2. etasje, strøm og opplegg i dobbelgarasje.

Arbeid utført av: Sørums Elektro, Aronsen Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Badet i 1. etasje bærer tegn på å være flislagt av noen som ikke er faglærte. Vi ble fortalt at det var varmekabler i gulvet der da vi kjøpte, noe som ikke viste seg å stemme. Det var heller ikke jording på strømmen der, noe som var kritisk, og som siden har blitt utbedret av faglærte elektrikere. De la samtidig opp varmeovn på baderomsveggen.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er påbegynt ny terrasse utenfor 1. etasje. Diverse enkle utbedringer er også gjort på balkong i 2. etasje.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Huset er registrert som tomannsbolig, og har således to store leiligheter hvor man feks kan bo i den ene, og leie ut den andre. Huset har også en stor råkjeller som i dag inneholder vaskerom og mye lagringsplass. Gulvet må senkes om man ønsker utbedre til full etasje for boformål/egen utleiedel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

svar: Ja.

Beskrivelse: Huset er registrert som tomannsbolig.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er lagt helt nytt vann-og avløpssystem med store rør i gaten og området. Dette ble gjort fra høsten 2024. Noe av arbeidet foregår i utkanten av området fortsatt (september 2025).

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er pågående varsel angående utbedring/omlegging av eksisterende avløpsledning fra huset til det nye avløpssystemet.

\*\* Det ble i 2014 drenert på deler av tomten (i tillegg til at det ble lagt ny drenering og isolasjon i kjelleretasjen rundt hele huset). Størsteparten av tomten er dermed tørr og fin til beplantning, men området ved skuret og gjerdet mellom togsquinnene/Hjørnunn gård kan bli noe vått ved regnskyl, og burde ideelt sett vært utbedret. \*\* Jordsmonnet i hele området i Fredrikstad har mye leire i seg. Dette er utbedret på for planting på store deler av tomten, men der det ikke allerede er utbedret kan det være tungt å grave for beplantning. \*\* Vinduer i kjelleretasje bør utbedres.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon

## **Innhold**

Kjeller: Gang, 5 boder og vaskekjeller

1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue

2. etasje: Trapperom, soverom, bad, stue, og kjøkken

3.etg(Loft): 37 kvm. Loft er ikke målbart loft da høyden i rommet ikke er over 1.90m i

minst 0,60m bredde

### **Standard**

Velkommen til Sletteveien 23 – en stor og innholdsrik tomannsbolig på ca. 230 kvm som kombinerer gode kvaliteter med et spennende oppgraderingspotensial. Her får du to fullverdige boenheter under samme tak, med egne kjøkken, bad, stuer og soverom. Eiendommen gir dermed stor fleksibilitet for både utleie, samboende familier eller deg som ønsker romslige oppholdsarealer. Beliggenheten er rolig og etablert, med kort vei til skoler, barnehager, dagligvare og fine turmuligheter – samtidig som du har enkel tilgang til sentrum.

#### **Stuer og oppholdsrom**

Boligens stuer fremstår lyse og romslige, med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig romfølelse. Hovedstuen har plass til stor sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler, og peisovn gir både varme og hygge. I tillegg finnes en egen stue i den andre boenheten, som gir en fleksibel løsning for utleie eller som en ekstra oppholdssone. De gode planløsningene gjør det enkelt å tilpasse rommene til ulike behov.

#### **Kjøkken**

Boligen har to separate kjøkken – ett i hver enhet. Kjøkkenet i hoveddelen er romslig med god plass til spisebord, rikelig med benke- og skaplass og funksjonelle løsninger som gjør matlagingen enkel i hverdagen. Kjøkkenet i den andre enheten er kompakt og praktisk, men med alt man trenger av grunnleggende funksjoner. Begge kjøkkenene har et oppgraderingspotensial og gir deg mulighet til å skape moderne og stilrene kjøkken etter egen smak.

#### **Soverom**

Totalt byr boligen på flere soverom fordelt på de to etasjene, noe som gir mange bruksområder – fra barnerom og gjesterom til hjemmekontor eller hobbyrom. Soverommene har gode vindusflater som gir naturlig lysinnslipp, og størrelsen på rommene gjør det enkelt å møblere og skape lune og personlige miljøer.

#### **Bad og vaskerom**

Boligen har flere bad/våtrom som fremstår med enkel standard, men med mulighet for oppgradering til moderne og funksjonelle baderom. Det er lagt opp til både dusjløsninger og opplegg for vaskemaskin, noe som gir fleksibilitet i hverdagen. Her kan du skape dine egne løsninger og tilpasse badene etter familiens behov.

#### **Kjeller og boder**

Underetasjen gir svært god oppbevaringskapasitet med flere romslige boder og lagringsrom. Perfekt for deg som trenger plass til sesongutstyr, verktøy, hobby eller som ønsker enkel tilgang til gode lagringsmuligheter. Kjelleren gir boligen en praktisk dimensjon og bidrar til å holde hovedetasjene ryddige og funksjonelle.

### Uteområder

Eiendommen har en trivelig tomt med hage, uteplasser og gode solforhold. Flere uteområder gir rom for både lek og rekreasjon, og du kan enkelt skape hyggelige soner for sosiale sammenkomster, grilling eller rolige stunder utendørs.

Parkeringsmuligheter på egen tomt gjør hverdagen praktisk og gir trygg parkering for både beboere og gjester. På eiendommen er det også en stor og praktisk dobbeltgarasje med egen verksteddel.

### Oppsummering

Sletteveien 23 er en stor og fleksibel tomannsbolig med to separate enheter, romslige oppholdsrom og mange soverom. Her får du en bolig med sjelden fleksibilitet, gode kvaliteter og mulighet til å modernisere etter eget ønske. En perfekt bolig for deg som ønsker både plass, praktiske løsninger og en attraktiv beliggenhet med kort vei til sentrum og naturen.

### Informasjon fra takstmann

Hel tomannsbolig opprinnelig oppført i 1956. God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller og loft. Garasje oppført i 1994. Utvendig bod oppført i antatt 1994. Standarden er normal, dog må det påregnes oppgraderinger og påkostninger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.

-Innvendig: På gulv er det overflater av heltre gulv og fliser. Veggoverflater av malt tapet, teglstein, fliser, malt panel, mønstret tapet og malt brystningspanel. I tak er det malt panel, malt mdf panel og slettmalte flater. Åpne og lukkede trapper i tre mellom etasjene.

-Varmekilder: Varmekabler på bad i 2. etasje. Ildsted i 1. og 2. etasje. Varmepumpe i 2. etasje. Forøvrig elektrisk oppvarming

-Våtrom: Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Bad i 2. etasje med ukjent alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett.

-Kjøkken: Kjøkkeninnredning i 1. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning i 2. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

-Tekniske installasjoner: Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør. Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Varmepumpe i 2. etasje med ukjent høy alder. To varmtvannsberedere på 200 liter fra nyere dato. Sikringsskap i begge etasjer.

-Tomteforhold: Drenering er utbedret i regi av nåværende eiere. Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder

Oppsummert:

- Hel tomannsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Oppgraderinger må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

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

Forhold som har fått TG2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking: Punktet må sees i sammenheng med takkonstruksjon/Loft  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist andre avvik: Råte på vindskier.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Vurdering av avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendig > Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1980 og med ukjent høy alder. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda i 1. etasje på 11 kvm. Veranda i 2. etasje på 10 kvm. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk på veranda i 1. etasje er målt til ca. 86 cm og rekkverk på veranda i 2. etasje er målt til ca. 91 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Avvik på åpninger i rekkverk gjelder kun veranda i 1. etasje.
- Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av heltre gulv og fliser. Veggoverflater av malt tapet, teglstein, fliser, malt panel, mønstret tapet og malt brystningspanel. I tak er det malt panel, malt mdf panel og slettmalte flater. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Ildsted i begge etasjer. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Innvendige trapper: Lukket trapp i tre til kjeller. Lukket trapp i tre mellom 1. og 2. etasje. Lukket og åpen trapp i tre til loft. Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Alle avvik gjelder alle trapper

med unntak av åpninger mellom inntrinn som gjelder kun trapp til loft.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun de eldste rør.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder kun de eldste rør.

-Tekniske installasjoner > Varmesentral: Varmepumpe i 2. etasje med ukjent høy alder. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Varmepumpen er defekt på befaringsdagen.

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: To varmtvannsberedere på 200 liter fra nyere dato. Montert i kjeller. Begge beredere er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap i begge etasjer.

-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Drenering er utbedret i regi av nåværende eiere. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. • Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Selv om dreneringen er utbedret måles det forhøyede verdier i kjeller, stedvis svært høye verdier. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Noe kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

-Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran

-Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har

innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det mangler drengsøpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

-Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning i 1. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfrysenskap, underbygget oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

-Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Høy alder på ventilator.

-Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Flis på vegger og malt MDF panel i taket. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

-Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning.

-Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning i 2. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfrysenskap, underbygget oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

-Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er avvik: Høy alder på ventilator.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

-Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

-Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Flis på vegger og slettmalt tak. Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Flislagt gulv. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fuger. Stedvis noe sprang og usynkrone fuger utover referanseverdier

-Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 9 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering

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

Forhold som har fått TGIU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon. Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/ vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/ vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning)

Forhold som har fått TG3:

-Utvendig > Dører: Ytterdør i tre med ukjent høy alder. Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1980-tallet. Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Dører har råteskader. Enkelte sår/ merker på dørblad til ytterdør. Begge verandadører har råte. Konsekvens/tiltak Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Det observeres stedvis knirk. Stedvis svikt i etasjeskillere. Konsekvens/tiltak Andre tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk og svikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i garasje.

Ellers parkering på egen tomt

### **Forsikringsselskap**

If

### **Polisenummer**

0515207

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

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

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler på bad i 2. etasje.

Ildsted i 1. og 2. etasje.

Varmepumpe i 2. etasje.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Teglskorstein Plassering: 1

Feil dimensjon:

Stål i toppen

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 200 000

### Kommunale avgifter

Kr 35 270

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt: 38.174,-

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

#### **Eiendomsskatt**

Kr 2 904

#### **Eiendomsskatt år**

2025

#### **Formuesverdi primær**

Kr 995 508

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 982 030

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 203, bruksnummer 436 i Fredrikstad kommune.

#### **Offentligrettslig pålegg**

Det foreligger følgende varsel/pålegg fra Fredrikstad kommune på eiendommen:

Sletteveien 20 - Eiendom 203/460 - Varsel om pålegg angående utbedring/omlegging av eksisterende avløpsledning.

Det kommunale vann- og avløpsnett i området separeres. Separering betyr at kloakk og overvann skilles. Alle tilknyttede eiendommer som ikke har tilfredsstillende kvalitet på avløpsledningene sine, (stikkledningene), må nå selv foreta utbedring/omlegging av disse. Det er eiers ansvar at det private avløpsanlegget er i orden og har tilfredsstillende kvalitet. Stikkledningene er private fra tilkoblingen på hovedledningene, og inn til huset.

Det er gitt varsel for eiendommen om pålegg om utbedring/omlegging av avløpsledning:

Fredrikstad kommune har i samarbeid med hovedentreprenøren avdekket at avløpsledningen din består av en godkjent plastledning, med avgrening(er) for drensvann og/eller takvann. Avgrening til drensvann og takvann tillates ikke, derfor må overvannet som ledes i avløpsledningen som rørinspeksjonen viste, kobles ut og ledes i avsatt rør til overvann.

Det tillates ikke at overvann ledes i avløpsledningen.

Du varsles nå om at kommunen vil pålegge deg å utbedre/omlegge avløpsledningen din. Lovhjemmel for pålegget er forurensningsloven § 22, 2.ledd.

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

Det gis normalt 1 års frist til gjennomføring.

Informasjon om drenering og takvann:

Drenering kan føres til det avsatte overvannsrøret for din eiendom.

Fredrikstad kommune tillater ikke at takvann føres inn på det kommunale nettet. Dette gjelder både for kloakk- og overvannsrør. Forbudet følger av kommunens standard abonnementsvilkår, tekniske bestemmelser § 3.1.2. Takvannet må håndteres lokalt, enten som utslipp på bakken, i en lokal infiltrasjonsløsning, eller ved annen lignende løsning. Håndtering/bortledning av takvann skal skje uten sjenanse for nabo(er), eller tilføres veiene.

Informasjon om gjennomføring:

Kommunen utsteder normalt pålegg om utbedringer til huseierne først etter at hovedanlegget er ferdigstilt. Fredrikstad Kommune anbefaler at du orienterer deg i markedet, innhenter ulike pristilbud, og selv vurderer hva som passer best i ditt tilfelle.

Firmaet som engasjeres til å utføre de pålagte arbeidene skal sende inn skriftlig melding til kommunen i forkant og ferdigmelding når arbeidene er avsluttet.

Ferdigmelding gir kommunen grunnlag for å slette pålegget.

Se vedlagt brev datert 12.06.2025 i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/203/436:

18.12.1991 - Dokumentnr: 11910 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning, telefon- og strømledninger og kabler for radio/TV. Med flere bestemmelser.

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.3 bnr. 436 med reguleringsbetegnelsen Sletteveien 23 (tidligere gnr.3 bnr.120 fnr.109) i Fredrikstad til Gunnar Emil Andersen personnr. 030127 som er oppgjort på avtalt måte. for kjøpesum kr. 2841,- Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatnings- regler. Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene. Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det. Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren. Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysing.

18.12.1991 - Dokumentnr: 11894 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:203 Bnr:120

18.12.1991 - Dokumentnr: 11894 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0106 Gnr:203 Bnr:120 Fnr:109

01.01.2020 - Dokumentnr: 1809639 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:203 Bnr:436

01.01.2024 - Dokumentnr: 765055 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:203 Bnr:436

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i delvis samsvar med dagens bruk med følgende avvik registrert.

Kjelleretasjen: Noen boder er slått sammen for å få større boder og det er flyttet/satt opp noen vegger.

I 1 Etg er det fjernet et soverom som i dag er tatt i bruk som en del av stuen/alkove og det er satt opp en vegg i del av stuen for å lage et ekstra soverom.

Det er fjernet et soverom i 2 etg. som i dag har blitt en del av stuen/trapperom. Det er montert trapp i stuen i 2 etg opp til loftsetasjen. Denne er ikke tegnet inn på originale tegninger, ei heller er loftsetasjen.

Loftsetasjen er i mottatte tegninger ikke innredet. loftetasjen er idag innredet med som to rom som av dagens eier er tatt i bruk som soverom og ytterligere bod plass. Dette er ikke omsøkt hos kommunen eller rom som er godkjent for varig opphold, og fyller ikke krav for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte, 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 omfattes av:

Kommuneplan: Fredrikstad 2023 - 2035.

Formål/Hensyns sone:

1001 - Bebyggelse og anlegg

320 - Flomfare, H320 Urban

310 - Ras- og skredfare, H310

Godkjent/vedtatt: 15.06.2023

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.

#### 320 - 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.

#### 310 - Ras- og skredfare

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområdet for kvikkleire

Lav risiko for skred på eiendommen

Alvorlig konsekvens ved skred ved eiendommen

#### Kvikkleireskred

I kartlagte aktsomhetsområder (jf. hensynssone H 310 i plankartet) stilles det krav om at det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved nye tiltak må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. «Nye tiltak» vil si både søknadspålitlige og ikke søknadspålitlige tiltak. Se også hensynsone for skredfare H310.

Eiendommen er ikke regulert.

Pågående planarbeid i området

Objectid: 23435

Objtype: Reguleringsplanområde

Plannavn: Fv. 109 Fjerde arm i kryss med Lislebyveien

Plantype: 35 - Detaljregulering

Planstat: 1 - Planlegging igangsatt

Vertikalnivå: 2 - På bakkenivå/vannoverflate

Planbestemmelser: 4 - På kart og som egen tekst

Hensikten med planen er å regulere en ny adkomstvei mellom fylkesvei 109 og

Stabburveien. Prosjektet er utløst av en rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen «Fv. 109 Råbekken— Rolvsøysund» om at det skal være etablert en ny adkomst til Råbekken næringsområde før Råbekksvingen kan stenges. Råbekksvingen stenges mot fv. 109 gjennom vedtatt reguleringsplan «Fv. 109 Råbekken – Rolvsøysund» fordi dette gir mulighet for å anlegge et filterfelt på vestsiden av denne rundkjøringen som kan lede trafikk i retning Fredrikstad utenom krysset. Sykkelvei med fortau kan med denne løsningen ligge lavere enn rundkjøringen og ha 5 % fall ned til undergangen nord for krysset. Fredrikstad kommune ønsket i utgangspunktet å beholde to adkomster til næringsområdet ved Råbekken av hensyn til fremkommelighet og beredskap. Det ble i den forbindelse vurdert som en bedre løsning trafikkmessig å åpne en fjerde arm i rundkjøringen ved fv. 109/Lislebyveien enn å opprettholde adkomsten via Råbekksvingen, siden dette krysset er mindre belastet. Krysset mellom fv. 109 og Lislebyveien ligger imidlertid utenfor planavgrensningen til reguleringsplan for «Fv. 109 Råbekken—Rolvsøysund». Gjennomføring av rekkefølgekravet må derfor løses i en egen reguleringsplan.

Objectid: 19595

Objtype: Reguleringsplanområde

Plannavn: Leiegata

Plantype: 35 - Detaljregulering

Planstat: 1 - Planlegging igangsatt

Vertikalnivå: 2 - På bakkenivå/vannoverflate

Planbestemmelser: 3 - Framgår kun av kartet

Dette planinitiativet fremmer en detaljreguleringsplan for utbygging og tilrettelegging av en viktig strekning for et sammenhengende hovedsykkelveinett i Fredrikstad kommune. Formålet er tilrettelegging for gående og syklende i Leiegata, og å løse utfordringer med trafikksikkerhet. Planforslaget skal være med på å sikre gående- og syklende et sammenhengende nettverk som vil gjøre transportformene mer attraktive, samt at tilgjengeligheten til kollektivholdplasser blir bedret

Områdeanalyse

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med usikker aktsomhet

Eiendommen ligger i et område med rød støysone fra Jernbane.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 200 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

106 350 (Omkostninger totalt)  
122 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
125 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 306 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 322 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 325 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 106 350

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 950 Fotograf  
3 250 Garantipremie/inneståelse  
5 750 Kommunale opplysninger  
19 950 Markedspakke  
6 450 Oppgjørshonorar  
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
13 500 Tilretteleggingsgebyr  
2 800 Visninger/overtakelse per stk.  
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet  
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 103 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 19.900,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Marius Martin Myren  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
[marius.martin.myren@aktiv.no](mailto:marius.martin.myren@aktiv.no)  
Tlf: 476 45 774

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582  
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

**Salgsoppgavedato**

29.09.2025





























Loftet har rikelig med oppbevaringsmuligheter



Loftet er idag innredet som soverom. (Dog er ikke dette omsøkt, eller rom som er godkjent til varig opphold)









**FOTO**  
etatera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Sletteveien 23, 1617 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 203, bnr. 436

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m<sup>2</sup> BRA-i: 223 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 06.08.2025

Oppdragsnr.: 13784-3978

Referansenummer: KF3753

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig opprinnelig oppført i 1956.  
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller og loft.

Garasje oppført i 1994.  
Utvendig bod oppført i antatt 1994.

Standarden er normal, dog må det påregnes oppgraderinger og påkostninger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.

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

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

Oppsummert:  
- Hel tomannsbolig med innholdsrik og god planløsning.  
- Normal standard.  
- Oppgraderinger må påregnes.  
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.  
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1957

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av heltre gulv og fliser.  
Veggoverflater av malt tapet, teglstein, fliser, malt panel, mønstret tapet og malt brystningspanel.  
I tak er det malt panel, malt mdf panel og slettmalte flater.  
Åpne og lukkede trapper i tre mellom etasjene.

### VARMEKILDER

Varmekabler på bad i 2. etasje.  
Ildsted i 1. og 2. etasje.  
Varmepumpe i 2. etasje.  
Forøvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad i 2. etasje med ukjent alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfrysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i 2. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfrysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.  
Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.  
Varmepumpe i 2. etasje med ukjent høy alder.  
To varmtvannsberedere på 200 liter fra nyere dato.  
Sikringsskap i begge etasjer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering er utbedret i regi av nåværende eiere.  
Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Det foreligger tegninger, dog stemmer ikke de med dagens bruk. Loftsetasjen er ikke tegnet inn på tegninger og er antatt ikke godkjent til varig opphold. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

### Garasje

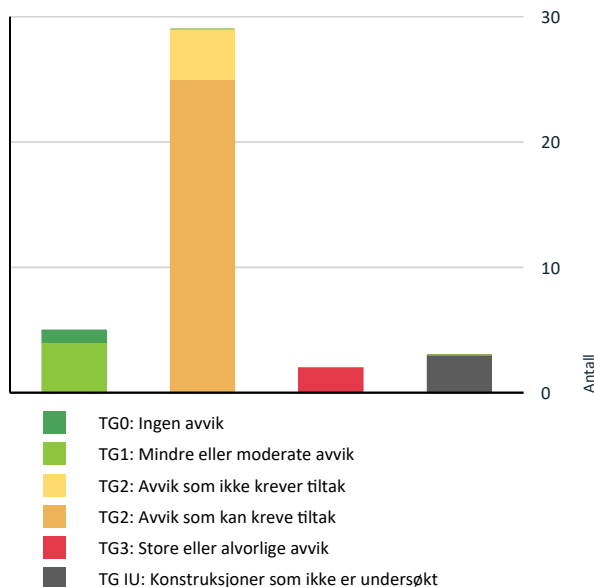
• Det foreligger ikke tegninger  
Det er ukjent om det foreligger tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

### Bod

• Det foreligger ikke tegninger  
Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

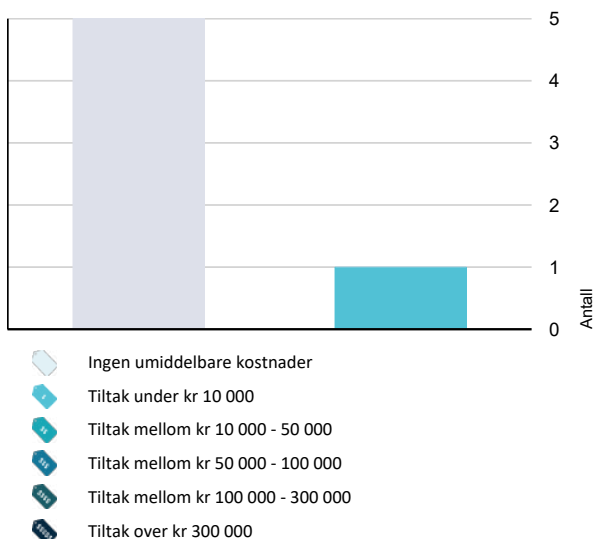
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1957

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

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betong takstein fra antatt 1990-tallet.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Råte på vindskier.

**Konsekvens/tiltak**

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

Vindskier må skiftes.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

# Tilstandsrapport



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

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

## TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 1980 og med ukjent høy alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 3 Dører

Ytterdør i tre med ukjent høy alder.

Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1980-tallet.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte sår/merker på dørblad til ytterdør.

Begge verandadører har råte.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 1. etasje på 11 kvm.

Veranda i 2. etasje på 10 kvm.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

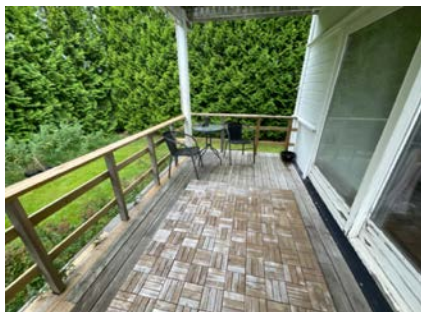
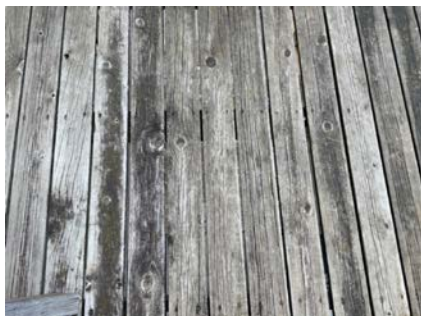
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk på veranda i 1. etasje er målt til ca. 86 cm og rekkverk på veranda i 2. etasje er målt til ca. 91 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Avvik på åpninger i rekkverk gjelder kun veranda i 1. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av heltre gulv og fliser. Veggoverflater av malt tapet, teglstein, fliser, malt panel, mønstret tapet og malt brystningspanel. I tak er det malt panel, malt mdf panel og slettmalte flater.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



### ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke til grunn i kjeller.  
Etasjeskillere av tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det observeres stedvis knirk.  
Stedvis svikt i etasjeskillere.

## Konsekvens/tiltak

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Pipe og ildsted

Ildsted i begge etasjer.

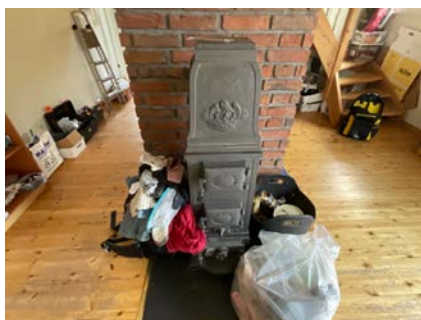
## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## TG 2 Innvendige trapper

Lukket trapp i tre til kjeller.

Lukket trapp i tre mellom 1. og 2. etasje.

Lukket og åpen trapp i tre til loft.

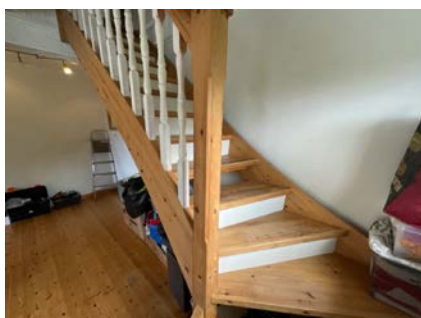
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Alle avvik gjelder alle trapper med unntak av åpninger mellom inntrinn som gjelder kun trapp til loft.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje med ukjent alder. Oppgradert i regi av tidligere eiere, dog foreligger det ikke dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

### Vurdering av avvik:

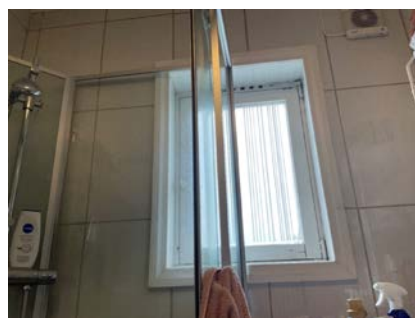
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis noe sprang og usynkrone fuger utover referanseverdier.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

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

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog er det et avvik opp mot dagens forskrift. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det mangler dreneringsåpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

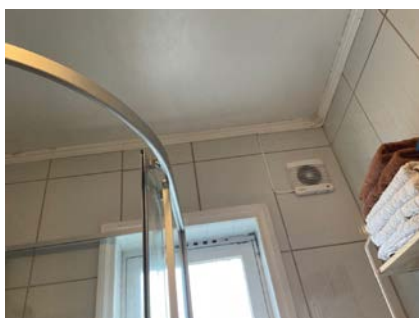


## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blande batteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 2. etasje med ukjent alder. Oppgradert i regi av tidligere eiere, dog foreligger det ikke dokumentasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

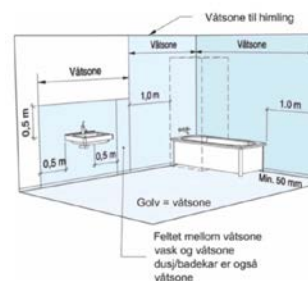
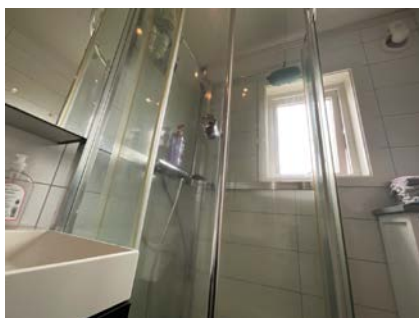
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 9 mm fra topp membran til topp av slukrist.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog er det et avvik opp mot dagens forskrift. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

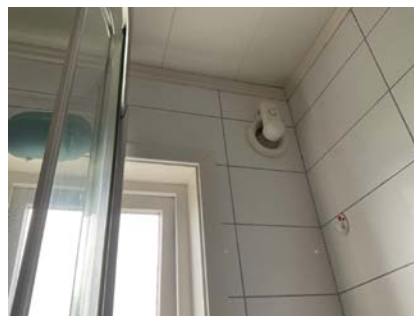
- Lokal utbedring må utføres.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

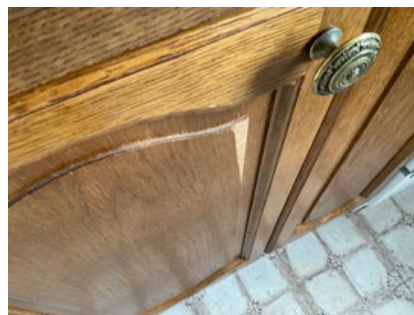
Kjøkkeninnredning i 1. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfrysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 2. etasje med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

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

Blanding av nyere og eldre vannrør.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

#### Konsekvens/tiltak

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



### ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

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

## TG 2 Varmesentral

Varmepumpe i 2. etasje med ukjent høy alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmepumpen er defekt på befaringdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reparasjon/utskiftning må påregnes.



## TG 2 Varmtvannstank

To varmtvannsberedere på 200 liter fra nyere dato.  
Montert i kjeller.

Begge beredere er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i begge etasjer.

### Inntak og sikringsskap

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

**Ja** Basert på alder og enkelte avvik (varmekabler på bad i 1. etasje fungerer blant annet ikke) anbefales det en-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

### Generell kommentar

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

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

## TG 1 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av faste stabile masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering er utbedret i regi av nåværende eiere.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Selv om dreneringen er utbedret måles det forhøyede verdier i kjeller, stedvis svært høye verdier. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Noe kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 0 Terrenghorhold

Relativ flat tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

**Byggeår**

1994

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

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsprospekt.

**Beskrivelse**

Støpt plate til mark.

Ringmur av Leca.

Vegger av bindingsverk.

Saltak teknet med betong takstein.

Manuelle vippeporter.

Stedvis noe etterslep på vedlikehold.

Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

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

### Bod

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

**Byggeår**

1994

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

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

**Beskrivelse**

Vegger av bindingsverk.

Saltak teknet med shingel.

Etterslep på vedlikehold.

Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

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

Sletteveien 23, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr 203 - Bnr 436  
3107 FREDRIKSTAD

Norsk Boligtakst AS  
Ugleveien 21  
1592 VÅLER I ØSTFOLD



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

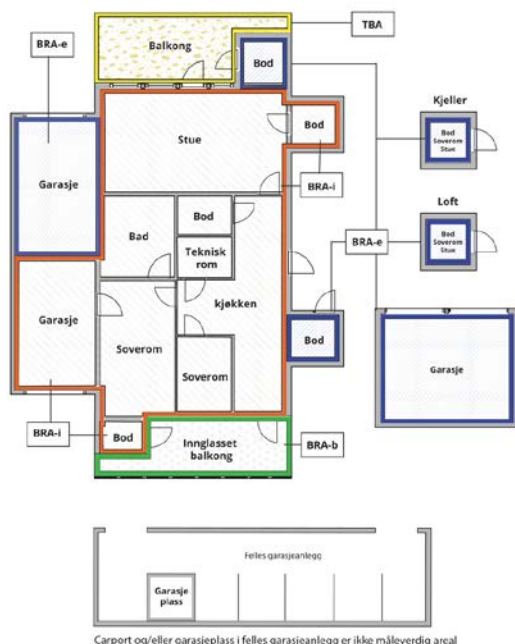
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller        | 71                            |                             |                            | 71  |                                 |                             | 71              |
| 1. etasje      | 76                            |                             |                            | 76  | 11                              |                             | 76              |
| 2. etasje      | 76                            |                             |                            | 76  | 10                              |                             | 76              |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 | 37                          | 37              |
| <b>SUM</b>     | <b>223</b>                    |                             |                            |     | <b>21</b>                       | <b>37</b>                   | <b>260</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>223</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   | Gang, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, vaskekjeller         |                             |                            |
| 1. etasje | Entré/gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue |                             |                            |
| 2. etasje | Trapperom, soverom, bad, stue, kjøkken                        |                             |                            |
| Loft      |                                                               |                             |                            |

### Kommentar

Ikke målbart loft da høyden i rommet ikke er over 1,90 meter i minst 0,60 meter bredde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, dog stemmer ikke de med dagens bruk. Loftsetasjen er ikke tegnet inn på tegninger og er antatt ikke godkjent til varig opphold. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      |                               | 47                          |                            | 47  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>47</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>47</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Garasje                     |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Bod

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| SUM       |                               | 5                           |                            |     |                                 |
| SUM BRA   | 5                             |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## 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 | 152        | 71         |
| Garasje      | 0          | 47         |
| Bod          | 0          | 5          |

#### Kommentar

Tomannsbolig

P-rom i kjeller - 0 kvm  
P-rom i 1. etasje - 76 kvm  
P-rom i 2. etasje - 76 kvm

Garasje

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                 | Rolle         |
|-----------|---------------------------|---------------|
| 05.8.2025 | Erik Pedersen             | Takstingeniør |
|           | Kristin Skjerven Eggesvik | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 203  | 436  |      | 0    | 1129.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Sletteveien 23

#### Hjemmelshaver

Håvard Holten 2/5, Kristin Skjerven Eggesvik 2/5,  
Bjørge Skjerven 1/5

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Nøkleby/Lisleby i Fredrikstad kommune. Herfra er det kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg, butikker og Fredrikstad sentrum med alle fasiliteter. Offentlig kommunikasjon i nærområde.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

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

#### Byggemåte

Byggegrunn av faste stabile masser. Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 06.08.2025 |           |
| 2       | 16.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KF3753>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| Meglerfirma                                                         |               |
| Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler                                         |               |
| Oppdragsnr.                                                         |               |
| 1111250078                                                          |               |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn |
| Kristin Skjerven Eggesvik                                           | Håvard Holten |
| Gateadresse                                                         |               |
| Sletteveien 23                                                      |               |
| Poststed                                                            | Postnr        |
| FREDRIKSTAD                                                         | 1617          |
| Er det dødsbo?                                                      |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn                                                        |               |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn                                                 |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?                                              |               |
| År                                                                  | 2014          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år                                                           | 11            |
| Antall måneder                                                      | 4             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |               |
| Forsikringsselskap                                                  | If            |
| Polise/avtalnr.                                                     | 0515207       |

Document reference: 111250078

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Det har vært svartsopp på badet oppe. Det virker som om det kan ha oppstått en liten lekkasje fra vannlåsen ved toalettet i 2. etasje, som gjør at det noen ganger kan dryppe litt vann ved siden av veggen der.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar 

Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar 

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse 

Vi la ny drenering rundt hele huset og på deler av tomten etter kjøpet i 2014. Arbeidet ble utført av maskinentreprenør Kent Erichsen AS. Huset var senere ett av rundt 1000 hus i Fredrikstad som ble rammet av en oversvømmelse i hele området i september 2019, grunnet et voldsomt styrtregn som gjorde at kommunens rør ikke tok unna vann fort nok. Kommunen har utbedret og lagt splitter nytt rørnett i alle gater i området i løpet av 2024 og 2025.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse 

Det er ikke tak over terrassene i dag. Ingen kjente problemer med utettheter i hustak, fasade eller garasje.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse 

Ingen problemer som nevnt, men avtale med feier måtte utsettes sist år grunnet krasj med jobb, så bør gjøres på nytt. Pipe mangler også skorsteinshatt som må påmonteres.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse 

Det er målt noen skjevheter. Det er også noen setningsskader fra gammelt av som vises på murveggene i kjeller. Disse har ikke endret seg siden huset ble kjøpt i 2014. Se vedlagt tilstandsrapport
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse 

Det har vært mus i garasjen. Litt råte på dører og vinduer. Svartsopp på bad.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar 

Ja, kun av faglært

  
Beskrivelse 

Diverse utbedringer av feil fra tidligere eier, samt flere nye stikk og opplegg av lamper i kjeller, 1- og 2. etasje, strøm og opplegg i dobbelgarasje.

  
Arbeid utført av 

Sørum Elektro, Aronsen Elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250078

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet i 1. etasje bærer tegn på å være flislagt av noen som ikke er faglærte. Vi ble fortalt at det var varmekabler i gulvet der da vi kjøpte, noe som ikke viste seg å stemme. Det var heller ikke jording på strømmen der, noe som var kritisk, og som siden har blitt utbedret av faglærte elektrikere. De la samtidig opp varmeovn på baderomsveggen.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er påbegynt ny terrasse utenfor 1. etasje. Diverse enkle utbedringer er også gjort på balkong i 2. etasje.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er registrert som tomannsbolig, og har således to store leiligheter hvor man feks kan bo i den ene, og leie ut den andre. Huset har også en stor råkjeller som i dag inneholder vaskerom og mye lagringsplass. Gulvet må senkes om man ønsker utbedre til full etasje for boformål/egen utleiedel.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Huset er registrert som tomannsbolig

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt helt nytt vann-og avløpssystem med store rør i gaten og området. Dette ble gjort fra høsten 2024. Noe av arbeidet foregår i utkanten av området fortsatt (september 2025).

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er pågående varsel angående utbedring/omlegging av eksisterende avløpsledning fra huset til det nye avløpssystemet.

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggs kommentar

\*\* Det ble i 2014 drenert på deler av tomten (i tillegg til at det ble lagt ny drenering og isolasjon i kjelleretasjen rundt hele huset). Størsteparten av tomten er dermed tørr og fin til beplantning, men området ved skuret og gjerdet mellom togslokkene/Hjørnånn gård kan bli noe vått ved regnskyll, og burde ideelt sett vært utbedret. \*\* Jordsmonnet i hele området i Fredrikstad har mye leire i seg. Dette er utbedret på for planting på store deler av tomten, men der det ikke allerede er utbedret kan det være tungt å grave for beplantning. \*\* Vinduer i kjelleretasje bør utbedres.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Kristin Eggesvik | 88f31d37fe30a9230b596<br>6b9c98b41f20c6d8bc3 | 22.09.2025<br>11:33:52 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Håvard Holten  | 016010d298a8322e60845<br>127ea35bc531287e9be | 22.09.2025<br>19:34:24 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 111250078

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



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                   |                  |                          |          |
|-------------------|------------------|--------------------------|----------|
| Gnr: 203          | Bnr: 436         | Fnr: 0                   | Snr: 0 ▼ |
| Adresse:          | Sletteveien 23 ▼ |                          |          |
| Areal:            | 1129.1 m² *      | Gjelder hele eiendommen. |          |
| Antall boenheter: | 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:

|                                                                                                                           |                                                                                                                          |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan, navn:</b><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a> | <b>Formål/Hensynssone:</b><br>310 - Ras- og skredfare, H310<br>320 - Flomfare, H320 Urban<br>1001 - Bebyggelse og anlegg | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br>juni 15, 2023 |
| <b>Reguleringsplan, navn:</b><br>Eiendommen er ikke regulert                                                              | <b>Formål/Hensynssone:</b>                                                                                               | <b>Godkjent/vedtatt:</b>                  |
| <b>Reguleringsbestemmelser:</b>                                                                                           |                                                                                                                          |                                           |

\*For matrikkelenhet:

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

#### **Usikre grenser.**

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 18.06.2025

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sletteveien 23, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/436/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-06-13

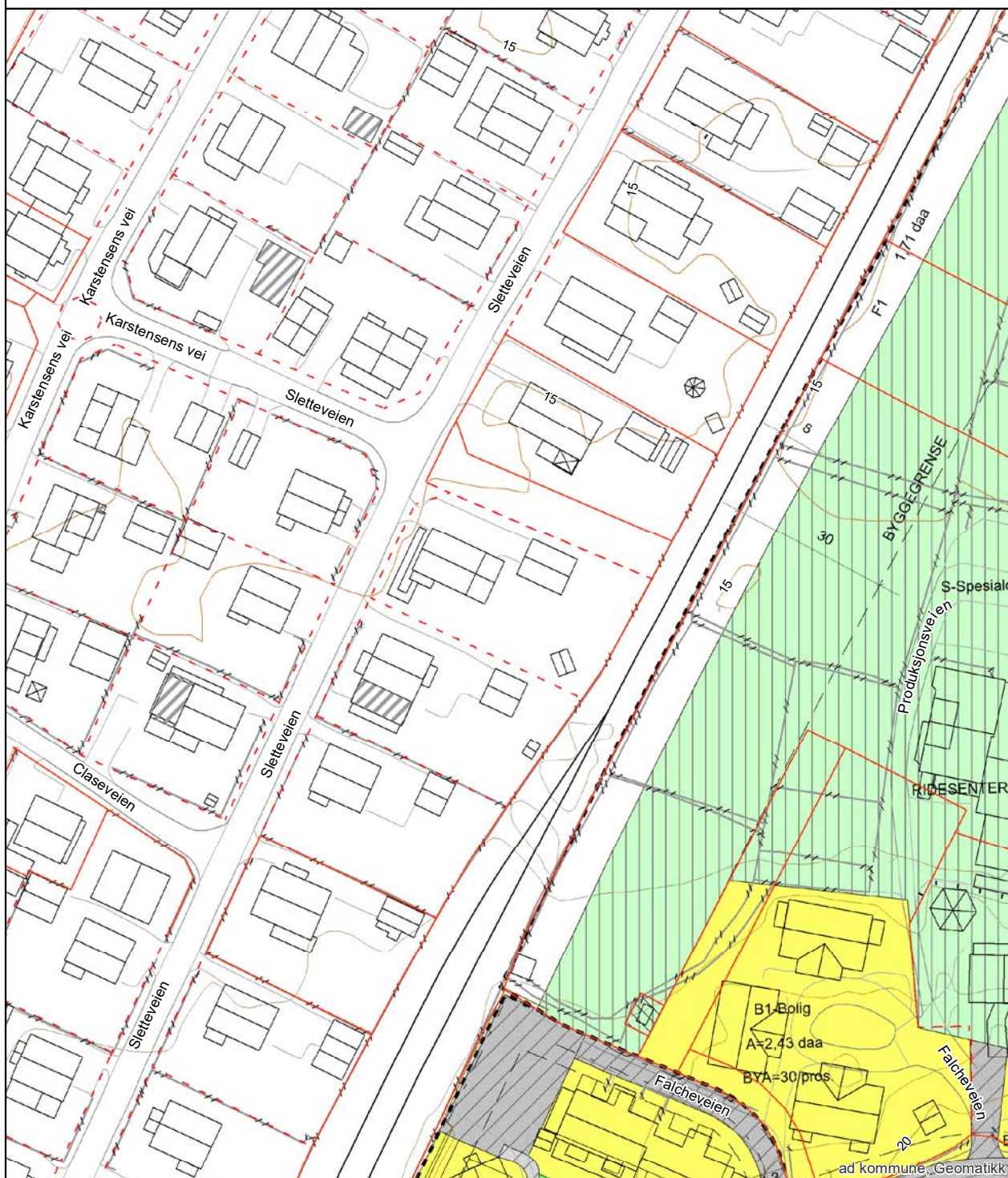


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sletteveien 23, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/436/0/0

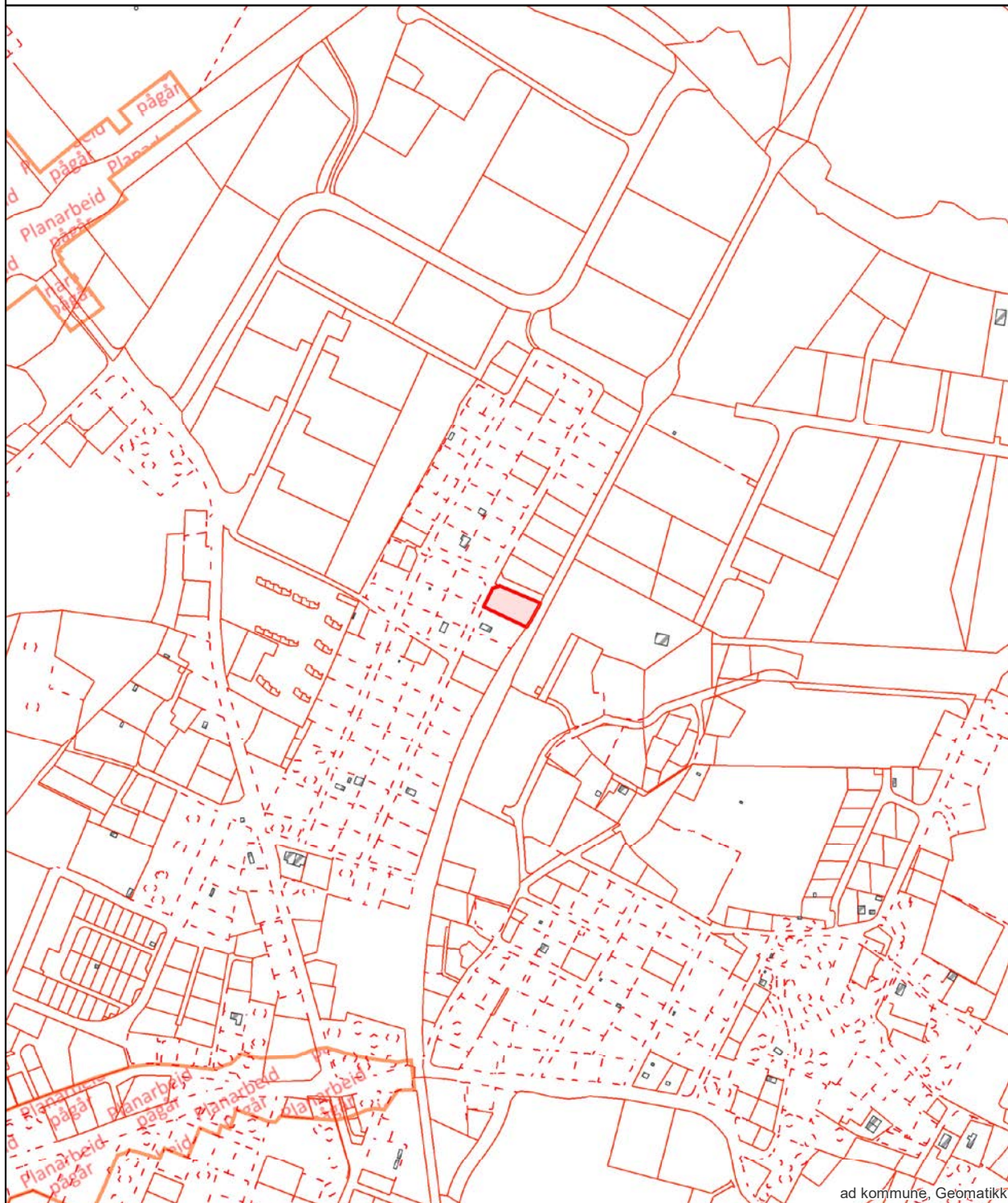
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-06-13



Planident:  
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-203/436, Sletteveien 23, 1617 FREDRIKSTAD



### Risiko

| Navn       | Sist oppdatert | Status |
|------------|----------------|--------|
| Kvikkleire | 26.05.2025     | Risiko |



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Radonutsatt område | 02.06.2025     | Vær oppmerksom |
| Støysoner          | 26.05.2025     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

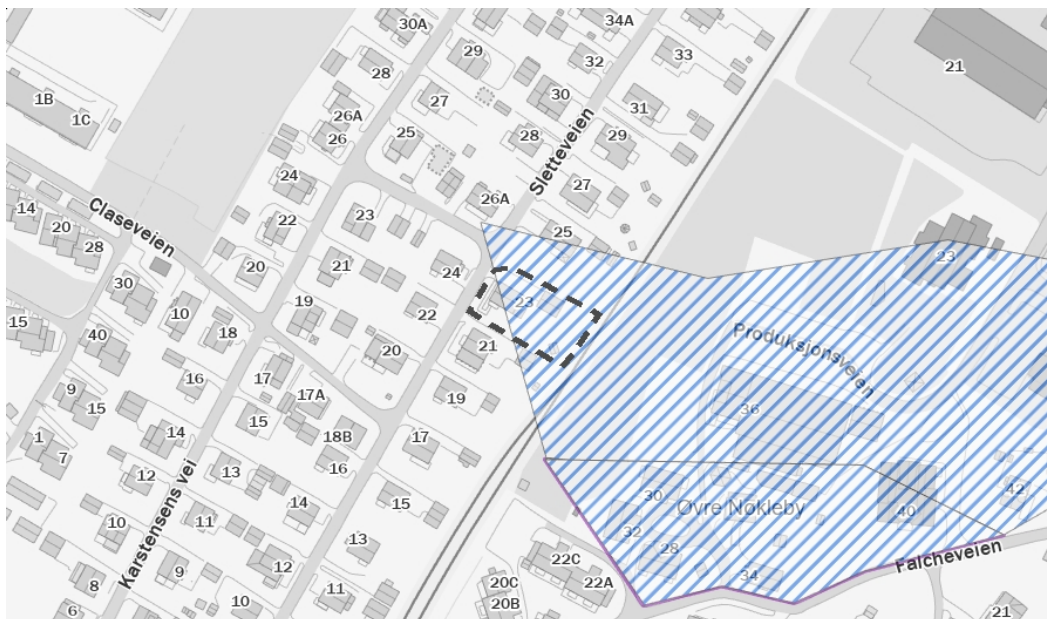
| Navn                                                     | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 28.03.2025     | Ikke funnet | 5.4 km                    |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 17.02.2025     | Ikke funnet | 2.2 km                    |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 01.04.2025     | Ikke funnet | 5.4 km                    |
| Flomfaresoner                                            | 26.05.2025     | Ikke funnet | 0.22 km                   |
| Forurenset grunn                                         | 02.06.2025     | Ikke funnet | 0.18 km                   |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 26.05.2025     | Ikke funnet | 0.15 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 05.05.2025     | Ikke funnet | 0.16 km                   |
| Skredfaresoner                                           | 26.05.2025     | Ikke funnet | 104.8 km                  |
| Stormflo                                                 | 15.05.2025     | Ikke funnet | 0.48 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.

## Kvikkleire

Sist sjekket: 26.05.2025

|                                 |       |                 |          |                |
|---------------------------------|-------|-----------------|----------|----------------|
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei   | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



### Tegnforklaring

|  |                        |  |                      |  |                          |  |                      |  |                  |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|
|  | Ingen risiko for skred |  | Lav risiko for skred |  | Middels risiko for skred |  | Høy risiko for skred |  | Aktsomhetsområde |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket:

02.06.2025

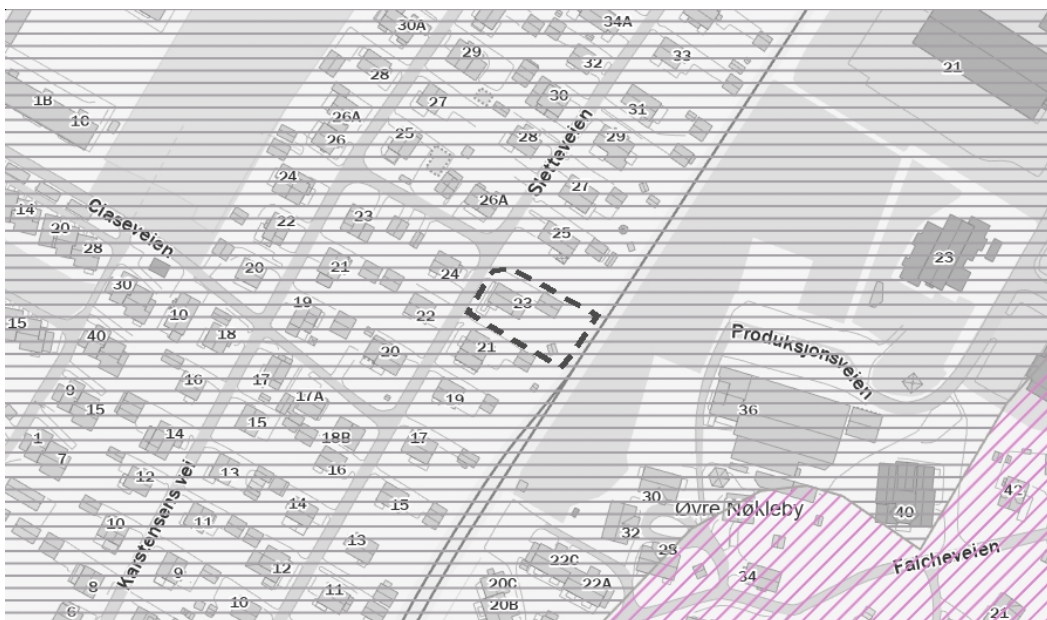
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

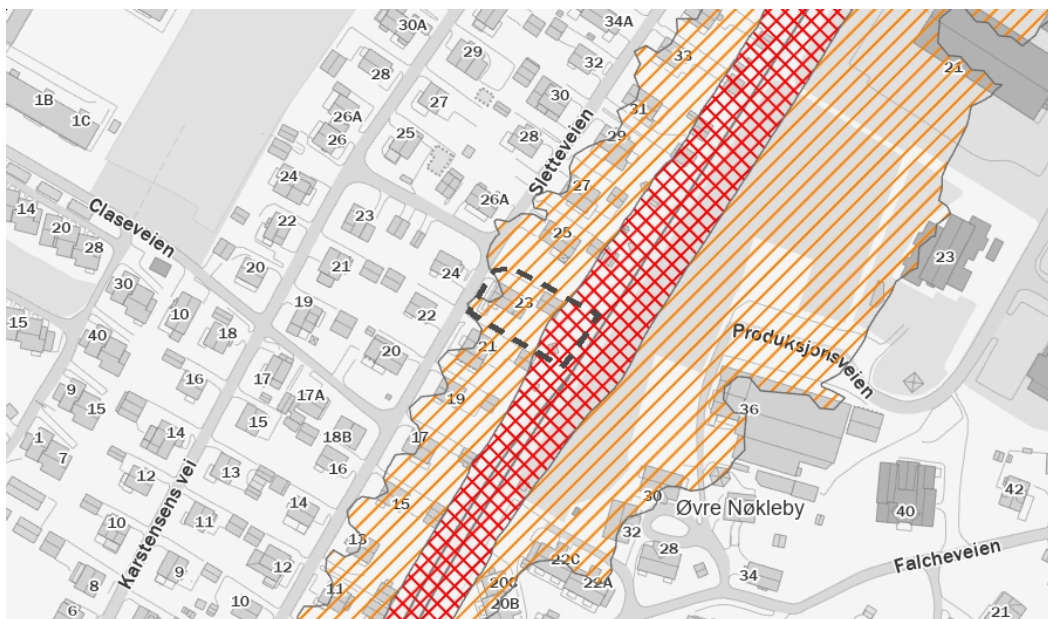
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket: 26.05.2025

|                    |       |              |              |
|--------------------|-------|--------------|--------------|
| Støy fra veg       | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra jernbane  | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra lufthavn  | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra skytefelt | Ingen | Gul støysone | Rød støysone |



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68 dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sletteveien 23, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/436/0/0

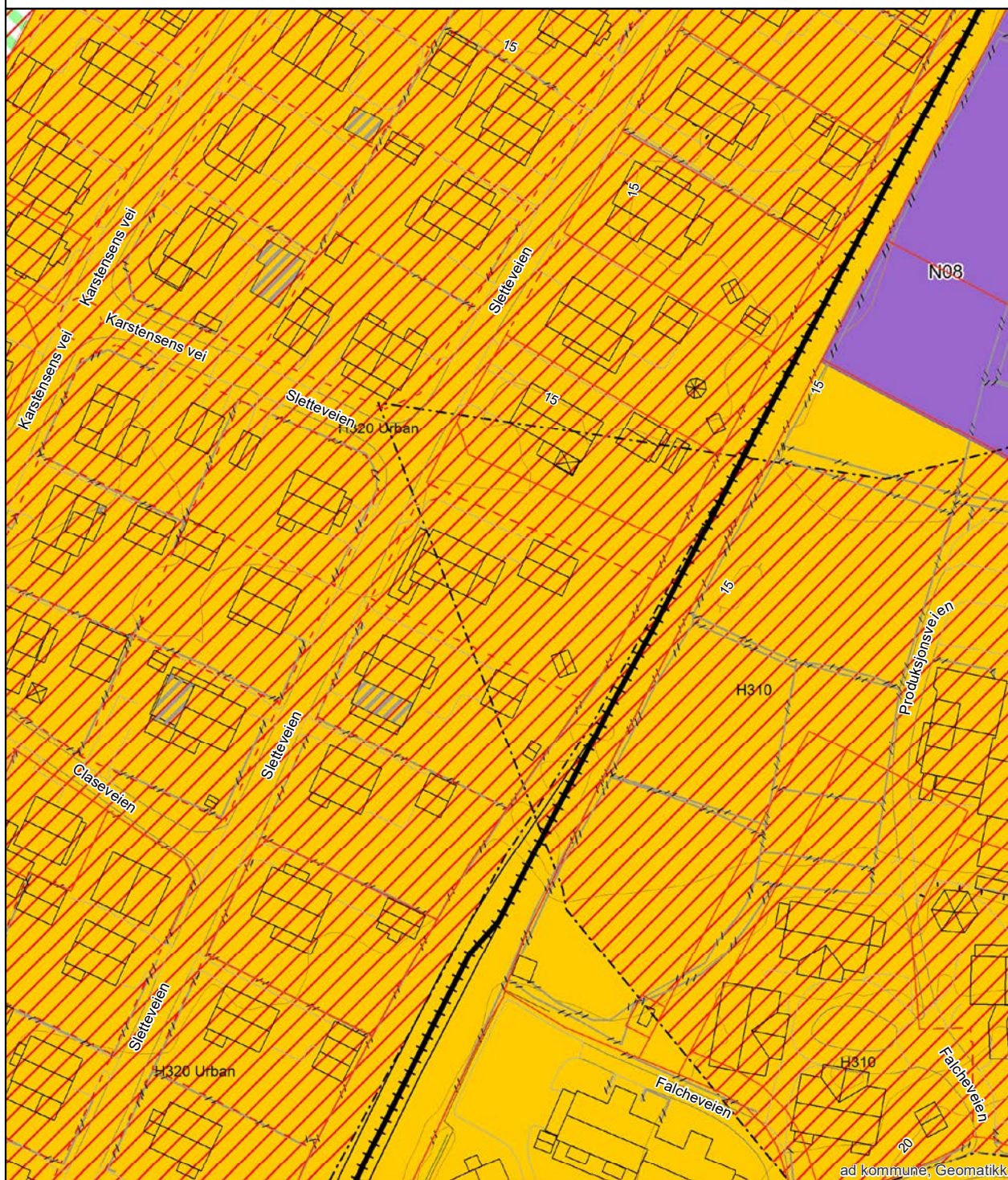
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-06-13



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

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

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



# Grunnkart

Adresse: Sletteveien 23, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/436/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-06-13



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



# Grunnkart

Adresse: Sletteveien 23, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/436/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-06-13



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





# Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

## TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

|  |    |                                                                        |
|--|----|------------------------------------------------------------------------|
|  | V  | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)                   |
|  | H  | Hevn                                                                   |
|  | P  | Parkering                                                              |
|  | ES | Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur |

### GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

### FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

### HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

|  |        |                                |
|--|--------|--------------------------------|
|  | H433-1 | Hensynssone ras- og skredfare  |
|  | H433-2 | Hensynssone flomfare           |
|  | H433-3 | Hensynssone høyspenningsanlegg |
|  | H433-4 | Hensynssone militært område    |

b) Infrastruktursone

|  |        |                               |
|--|--------|-------------------------------|
|  | H412-1 | Krav vedrørende infrastruktur |
|--|--------|-------------------------------|

c) Soner med angitt særlige hensyn

|  |        |                         |
|--|--------|-------------------------|
|  | H435-1 | Hensynssone landbruk    |
|  | H435-2 | Hensynssone friluftsliv |
|  | H435-3 | Hensynssone landskap    |
|  | H435-4 | Hensynssone naturmiljø  |
|  | H435-5 | Hensynssone kulturmiljø |

d) Båndleggingsone

|  |        |                                                         |
|--|--------|---------------------------------------------------------|
|  | H477-1 | Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven |
|  | H477-2 | Båndlegging etter lov om naturvern                      |
|  | H477-3 | Båndlegging etter lov om kulturminner                   |

e) Gjennomføringsone

|  |        |                            |
|--|--------|----------------------------|
|  | H410-1 | Krav om felles planlegging |
|--|--------|----------------------------|

### SAMFERDSEL

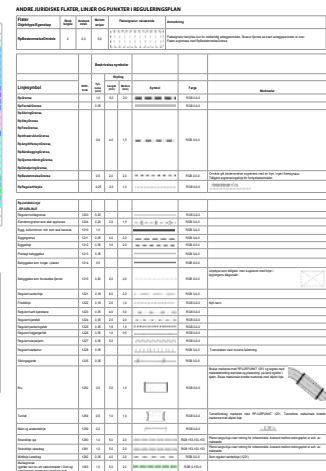
|                    | Nåværende<br>Tunnel | På bakken<br>Bro | Framtidig<br>Tunnel | På bakken<br>Bro |
|--------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Fjernveg           |                     |                  |                     |     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

### JURIDISK LINJE

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

## Spesifikasjon for tegneregler

## AREALFORMÄL

[illegible]HENSYNSSONER Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

| Rechtsvorschrift (national oder international)                                 |     |  |                                                                                     |             | Rechtsvorschrift (SINUS) in der ersten europäischen Stellung |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|--|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| Europäische Richtlinie zum Schutz der Arbeitnehmer vor gefährlichen Substanzen | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |
| Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen                                        | 609 |  |  | 609 SINUS 1 |                                                              |



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

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

# Oversiktskart

Adresse: Sletteveien 23, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/436/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-06-13



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



ad kommune, Geomatikk

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Sletteveien 23, 1617 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 203/436/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-06-13



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

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

|                        |               |                     |
|------------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kvkm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
| 1129.1                 |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsett i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode   | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|-----------------|-----------------|--------------|------------------|--------|
| 1      | 6568107.77983 | 612991.780525 | ikke spesifisert      | 44.21  | Ukjent          |                 | Terrengmålt  | 14               | 0      |
| 2      | 6568126.78984 | 612951.888725 | ikke spesifisert      | 19.63  | Umerket         |                 | Beregnet     | 200              | 0      |
| 3      | 6568144.50174 | 612960.325839 | ikke spesifisert      | 6.88   | Umerket         |                 | Beregnet     | 200              | 0      |
| 4      | 6568146.60778 | 612966.869741 | ikke spesifisert      | 41.35  | Umerket         |                 | Beregnet     | 51               | 0      |
| 5      | 6568130.34723 | 613004.867526 | ikke spesifisert      | 19.13  | Umerket         |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 6      | 6568113.53706 | 612995.746873 | ikke spesifisert      | 7      | Ukjent          |                 | Terrengmålt  | 14               | 0      |

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-203/436/0

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 1 129.1      |
| Etablert dato  | 16.12.1991 | Historisk oppgitt areal | 1 136.5      |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde    | 1 - Målebrev |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1            |
| Kommunennummer | 3107       | Kommunenavn             | FREDRIKSTAD  |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn                         | Pers.nr/org.nr. | Rolle                | Status     | Adresse | Andel |
|------------------------------|-----------------|----------------------|------------|---------|-------|
| KRISTIN SKJERVEN<br>EGGESVIK |                 | H -<br>Hjemmelshaver | B - Bosatt |         | 2/5   |
| BJØRG SKJERVEN               |                 | H -<br>Hjemmelshaver | B - Bosatt |         | 1/5   |
| HÅVARD HOLTEN                |                 | H -<br>Hjemmelshaver | B - Bosatt |         | 2/5   |

## 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      | 18.03.2019      | 18.03.2019    |               |            |
| OP - Oppmålingsforretning       | 01.09.2016      | 01.09.2016    | 2016/13721    |            |
| AF - Annen forretningstype      | 17.01.2012      | 17.01.2012    |               |            |
| ON - Omnummerering              | 07.01.1994      |               |               |            |
| GF - Grunneiendom fra feste     | 05.02.1992      |               |               |            |
| DL - Kart- og delingsforretning | 16.12.1991      |               |               |            |

## Grunnforurensing 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"/> |                 | 1 129.1    |              |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type                                | Status           |
|------------|-----|-------------------------------------|------------------|
| 13383545   | 0   | 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt  | TB - Tatt i bruk |
| 193886191  | 0   | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 13383545: 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 | 15.07.1957 | 15.07.1957      |

### Bruksenheter

| Type      | Leilighetsnr. | BRA   | Rom | Bad | Kjøkken     |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0101         | 104.0 | 3   | 1   | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0201         | 104.0 | 3   | 1   | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01    | 1         | 72.0      | 0.0       | 72.0       | 0.0        |
| K01    | 0         | 64.0      | 0.0       | 64.0       | 0.0        |
| H02    | 1         | 72.0      | 0.0       | 72.0       | 0.0        |

### Bygning 193886191: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

### Bygningsstatushistorikk

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

### Bruksenheter

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

### Adresser

| Vegnavn     | Nummer | Navn | Poststed         |
|-------------|--------|------|------------------|
| Sletteveien | 23     |      | 1617 FREDRIKSTAD |

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 203/436/0/0

Eierrepresentant: Holten Håvard

Regningsmottaker: Holten Håvard

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |           |                  |     |
|------------|------------------|----------------|-----------|------------------|-----|
| Type       | Grunneiendom     | Bruksnavn      |           | Grunnforensing   | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja        | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 203              | Seksjonert     | Nei       | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 436              | Oppgitt areal  | 1136,5 m2 | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 1129,1 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |           |                  |     |

## ADRESSER

(Antall: 1)

|         |                  |              |              |           |               |
|---------|------------------|--------------|--------------|-----------|---------------|
| Adresse | Sletteveien 23   | Tilleggsnavn |              | Kirkesogn | Gamle Glemmen |
|         | 1617 FREDRIKSTAD | Grunnkrets   | Nøkleby vest | Valgkrets | Lisleby       |

## BYGNINGER

(Antall: 1)

| Bygningsnr. | Type                         | Status      | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|------------------------------|-------------|---------------|-----------------|------------|
| 13383545    | Tomannsbolig, horisontaldelt | Tatt i bruk | Bolig         |                 | 104        |

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 3)

| Eier                       | Adresse          | Postnr/Sted      | Eierandel | Rolle         |
|----------------------------|------------------|------------------|-----------|---------------|
| SKJERVERN BJØRG            | STØLAGJERDET 3 D | 6856 SOGDAL      | 1/5       | Hjemmelshaver |
| HOLTEN HÅVARD              | SLETTEVEIEN 23   | 1617 FREDRIKSTAD | 2/5       | Hjemmelshaver |
| EGGESVIK KRISTIN SKJERVERN | SLETTEVEIEN 23   | 1617 FREDRIKSTAD | 2/5       | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare |                      | Grunnlag        | Enhetspris  | Fra        | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|------|----------------------|-----------------|-------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 1104 | RENOVASJON - 140 L   | 2,00 140 l      | kr 2 718,00 | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 6 795,00        |
| 153  | BRANNTILSYN 1 LØP    | 1,00 1 løp      | kr 466,00   | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 466,00          |
| 60   | ESkatt Bolig         | 907 800,00 0/00 | kr 3,20     | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 2 904,00        |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG  | 2,00 Boenh.     | kr 1 279,00 | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 2 942,00        |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 2,00 Boenh.     | kr 2 082,00 | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 4 789,00        |
| 4260 | VANN - BOLIG         | 360,00 M3       | kr 16,80    | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 6 955,00        |
| 4360 | AVLØP - BOLIG        | 360,00 M3       | kr 32,18    | 01.07.2025 | 1/1   | 0     | kr 13 323,00       |
|      |                      |                 |             |            |       |       | kr 38 174,00       |



**Fredrikstad kommune**  
**Meglerinformasjon**

Holten Håvard

Sletteveien 23

1617 Fredrikstad

**Adresse:** Sletteveien 23 (H - 1 - 1)

**Bygningsnr:** 13383545

**Eiendom:** 203 / 436 / 0 / 0

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 3

**Tilsyn:** Ikke utført 25.10.2022

**Hyppighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 18.06.2025

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

**Vår referanse:**

**Avtale nr:** 8605

*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.*

**Anmerkning røykløp:**

**Gjelder:** Teglskorstein

**Plassering:** 1

Feil dimensjon:

Stål i toppen

**OBS !**

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



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

|          |     |                |     |       |   |       |   |
|----------|-----|----------------|-----|-------|---|-------|---|
| Gnr.:    | 203 | Bnr.:          | 436 | Fnr.: | 0 | Snr.: | 0 |
| Adresse: |     | Sletteveien 23 |     |       |   |       |   |

## 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: 25.10.2022. |  |  |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | <input checked="" type="checkbox"/> | Nei: |                                     | Ukjent:                        |  |  |
|                                                                   |     |                                     |      |                                     |                                |  |  |
| Røykløp feid/ sjekket                                             | Ja: |                                     | Nei: | <input checked="" type="checkbox"/> | Sist tilbud, dato: 25.10.2022. |  |  |

Med vennlig hilsen

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 23. juni 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107   Gårdsnr.: 203   Bruksnr.: 436   Festenr.: 0   Seksjonsnr.: 0  
Adresse:   Sletteveien 23, 1617 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   |

**Se vedlagt varsel om pålegg (husnummer og gnr/bnr i brevet er feilskrevet, men gjelder denne eiendommen)**

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

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

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

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



## Fredrikstad kommune

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 203/436

Refnr.

Saksnr.

Dato

AGXM4597

202518547

FREDRIKSTAD, 12.06.2025

### Sletteveien 20 - Eiendom 203/460 - Varsel om pålegg angående utbedring/omlegging av eksisterende avløpsledning

Det kommunale vann- og avløpsnett i området separeres. Separering betyr at kloakk og overvann skilles. Alle tilknyttede eiendommer som ikke har tilfredsstillende kvalitet på avløpsledningene sine, (stikkledningene), må nå selv foreta utbedring/omlegging av disse. Det er eiers ansvar at det private avløpsanlegget er i orden og har tilfredsstillende kvalitet. Stikkledningene er private fra tilkoblingen på hovedledningene, og inn til huset.

#### Varsel om pålegg om utbedring/omlegging av avløpsledning:

Fredrikstad kommune har i samarbeid med hovedentreprenøren avdekket at avløpsledningen din består av en godkjent plastledning, med avgrening(er) for drensvann og/eller takvann. Avgrening til drensvann og takvann tillates ikke, derfor må overvannet som ledes i avløpsledningen som rørinspeksjonen viste, kobles ut og ledes i avsatt rør til overvann.

-

Det tillates ikke at overvann ledes i avløpsledningen.

Du varsles nå om at kommunen vil pålegge deg å utbedre/omlegge avløpsledningen din. Lovhjemmel for pålegget er forurensningsloven § 22, 2.ledd.

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

Det gis normalt 1 års frist til gjennomføring.

#### Informasjon om drenering og takvann:

Drenering kan føres til det avsatte overvannsrøret for din eiendom.

Fredrikstad kommune tillater ikke at takvann føres inn på det kommunale nettet. Dette gjelder både for kloakk- og overvannsrør. Forbudet følger av kommunens standard abonnementsvilkår, tekniske bestemmelser § 3.1.2. Takvannet må håndteres lokalt, enten som utslipp på bakken, i en lokal infiltrasjonsløsning, eller ved annen lignende løsning. Håndtering/bortledning av takvann skal skje uten sjenanse for nabo(er), eller tilføres veiene.

#### Informasjon om gjennomføring:

Kommunen utsteder normalt pålegg om utbedringer til huseierne først etter at hovedanlegget er ferdigstilt. Fredrikstad Kommune anbefaler at du orienterer deg i markedet, innhenter ulike pristilbud, og selv vurderer hva som passer best i ditt tilfelle.

Firmaet som engasjeres til å utføre de pålagte arbeidene skal sende inn skriftlig melding til kommunen i forkant og ferdigmelding når arbeidene er avsluttet. Ferdigmelding gir kommunen grunnlag for å slette pålegget.

#### Tilbakemeldinger:

Etter forvaltningsloven § 16 har du rett til å uttale deg i saken. En ev. uttalelse må senest innen tre (3) uker være mottatt av:

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

E-post: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00.

All henvendelse i saken må merkes med saksnummer.

Ved spørsmål om innholdet i dette brevet, eller saken generelt, kan saksbehandler nås direkte på telefonnummer 69 36 14 52 eller 915 87 481.

Knut Martin Anshuus  
Overingeniør  
Virksomhet vann og avløp

Emma Bergstrøm Sundell  
Rådgiver VA  
Virksomhet vann og avløp

Vedlegg

\* Forurensningsloven §§ 22 og 73.pdf

\* Forvaltningsloven §16 Forhåndsvarsling.pdf

**Adresseliste:**

| Gårds-/bruksnummer | Navn                      | Adresse          | Postnummer | Sted        |
|--------------------|---------------------------|------------------|------------|-------------|
| 203/436            | HOLTEN HÅVARD             | SLETTEVEIEN 23   | 1617       | FREDRIKSTAD |
| 203/436            | EGGESVIK KRISTIN SKJERVEN | SLETTEVEIEN 23   | 1617       | FREDRIKSTAD |
| 203/436            | SKJERVEN BJØRG            | STØLAGJERDET 3 D | 6856       | SOGNDAL     |



## Fredrikstad kommune

**Adresse** Postboks 1405, 1602

**Telefon**

Utskriftsdato: 18.06.2025

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7    Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 436

**Adresse:** Sletteveien 23, 1617 FREDRIKSTAD

**Referanse:** 1111250078

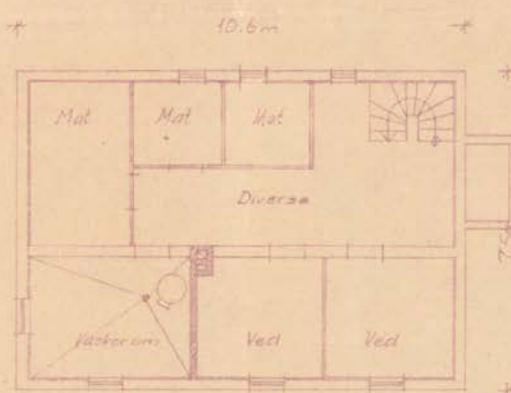
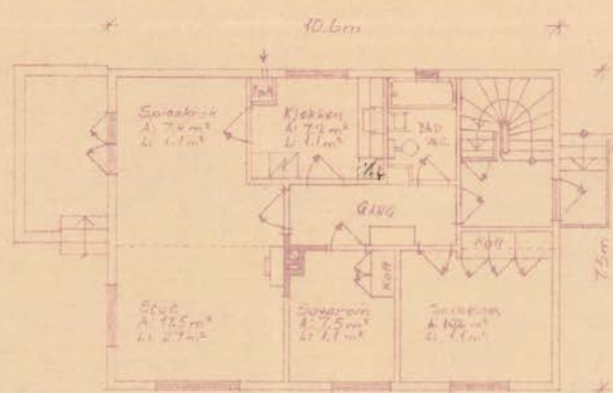
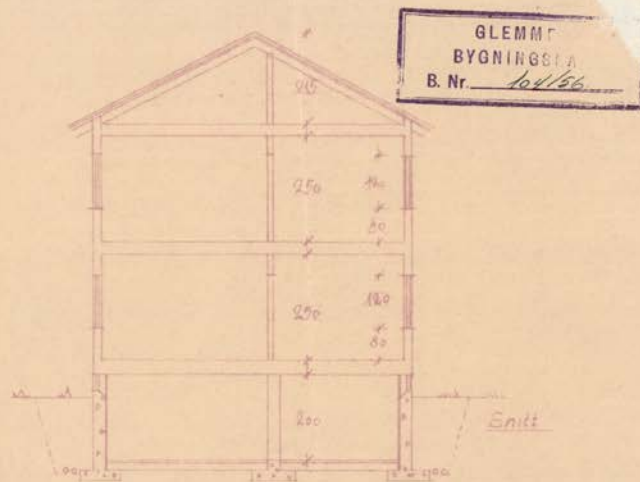
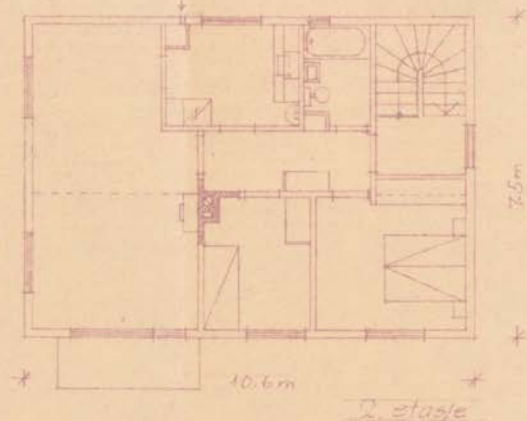
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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

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

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

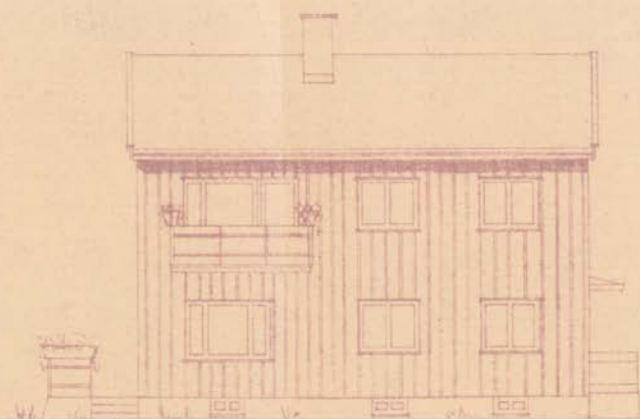
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Gunnar Andersen.

Statens distriktsarkitekt for Østfold  
T. Narve Ludvigsen  
Fredrikstad 20. 6. 53  
Mønstetegn 1:100

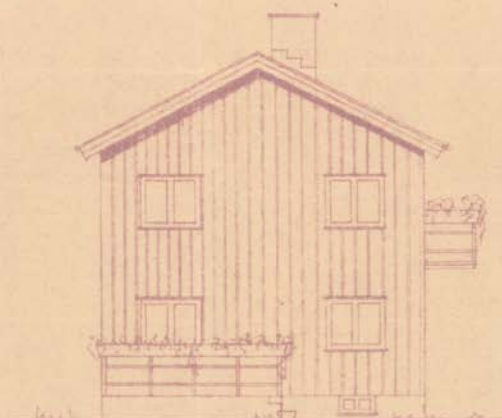
GLEMME  
BYGNINGSRÅD  
B. Nr. 104/56.



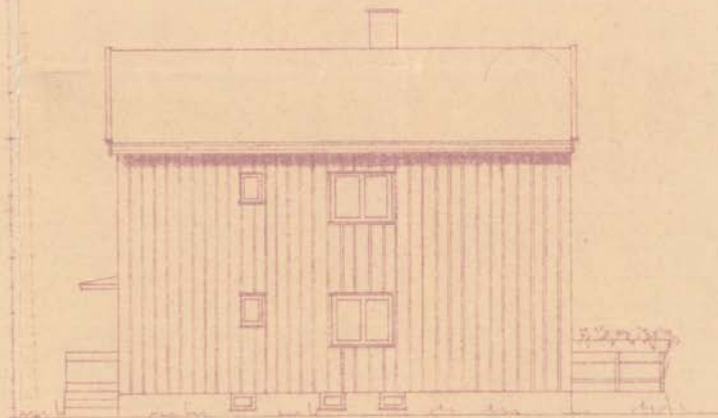
*Fasade syd*



*Fasade øst*



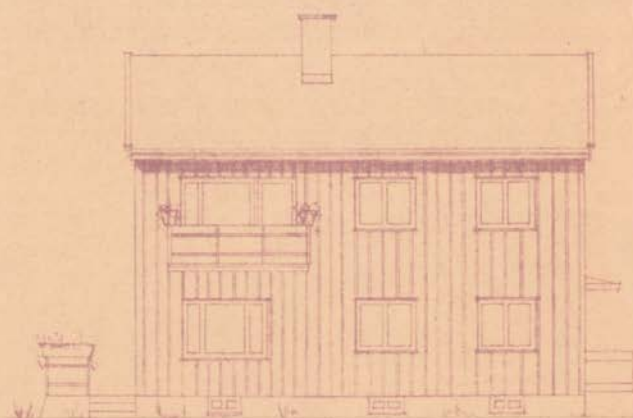
*Fasade vest*



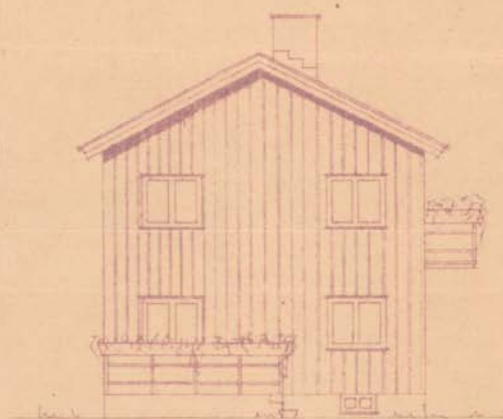
*Fasade nord*

**Gunnar Andersen.**

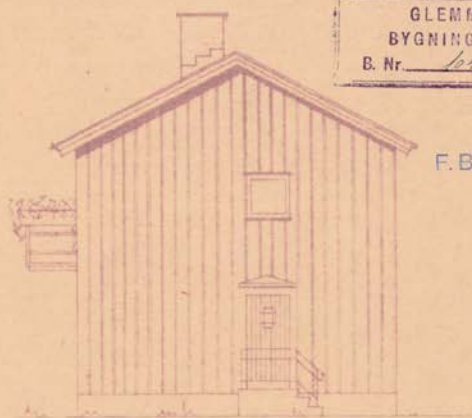
Stadens arkitekt for Østfold  
T. Norge, Ludvigsgaard.  
Fredrikstad 22-6-53  
Målstørrelse 1:100.



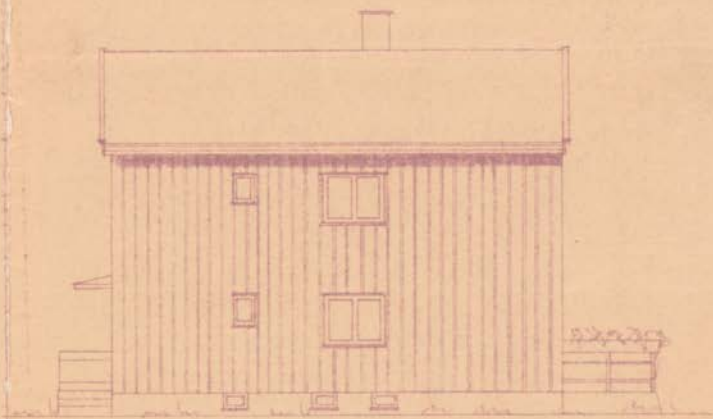
*Fasade syd*



*Fasade vest*



*Fasade øst*



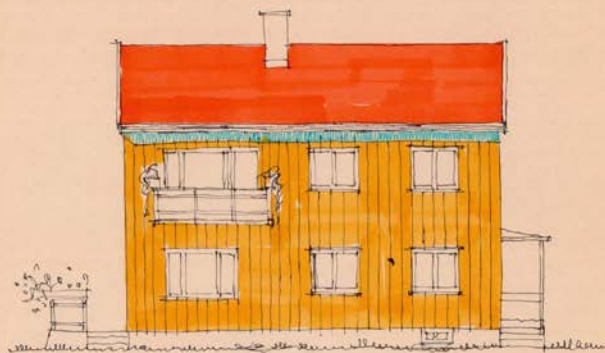
*Fasade nord*

GLEMME  
BYGNINGSFÅJ  
B. Nr. *164/53*

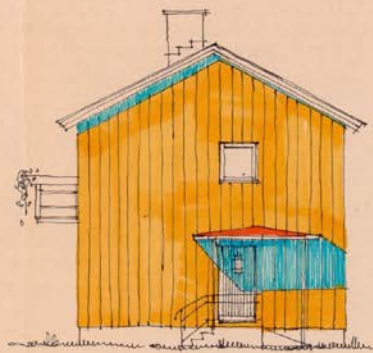
F.B. nr. *424/74*

**Gunnar Andersen.**

Stadsens distriktsarkitekt for Østfold  
T. Hørve, Ludvigsen  
Fredrikstad 22-6-53  
Målestokk 1:100



FASADE MOT SYD.

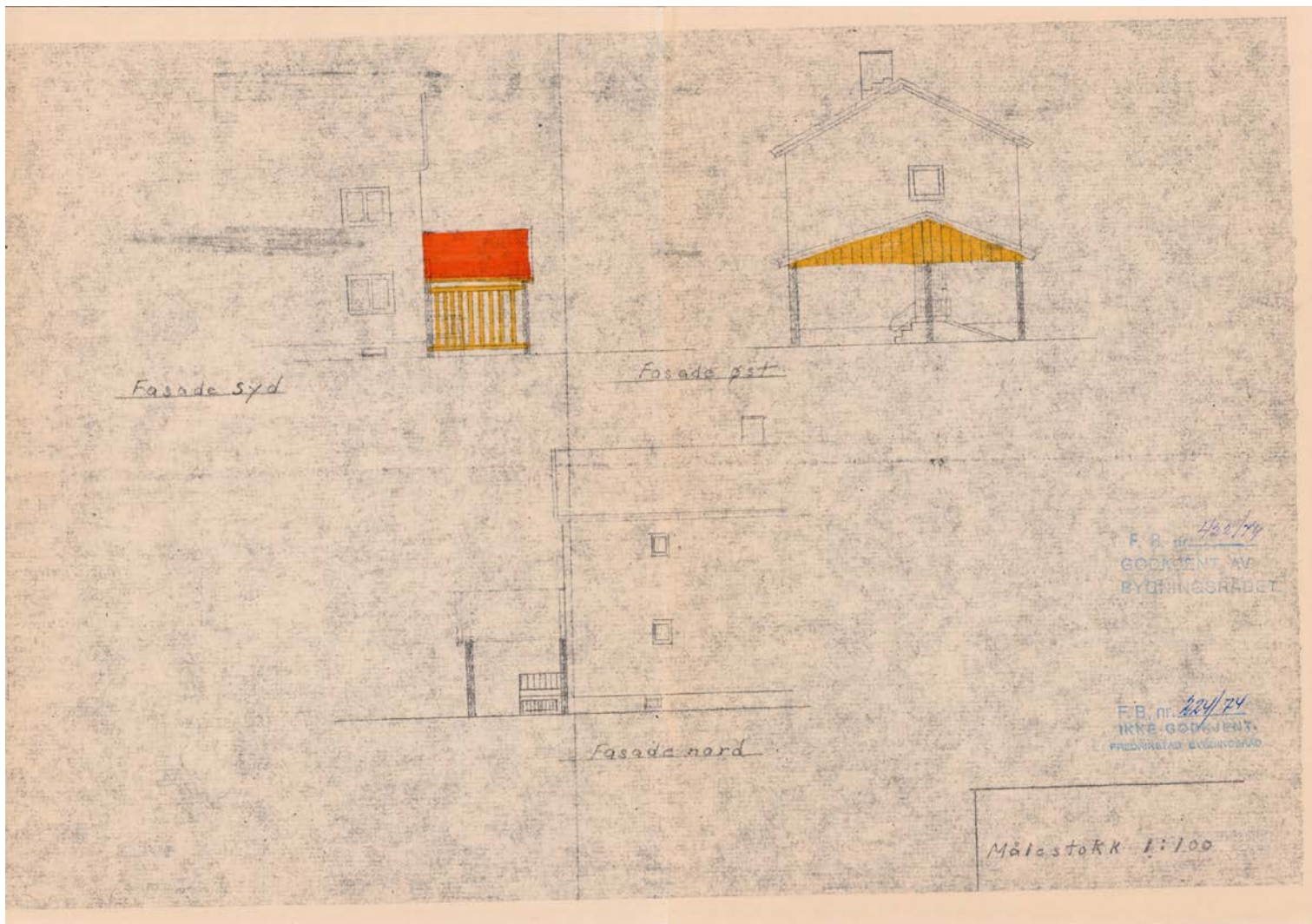


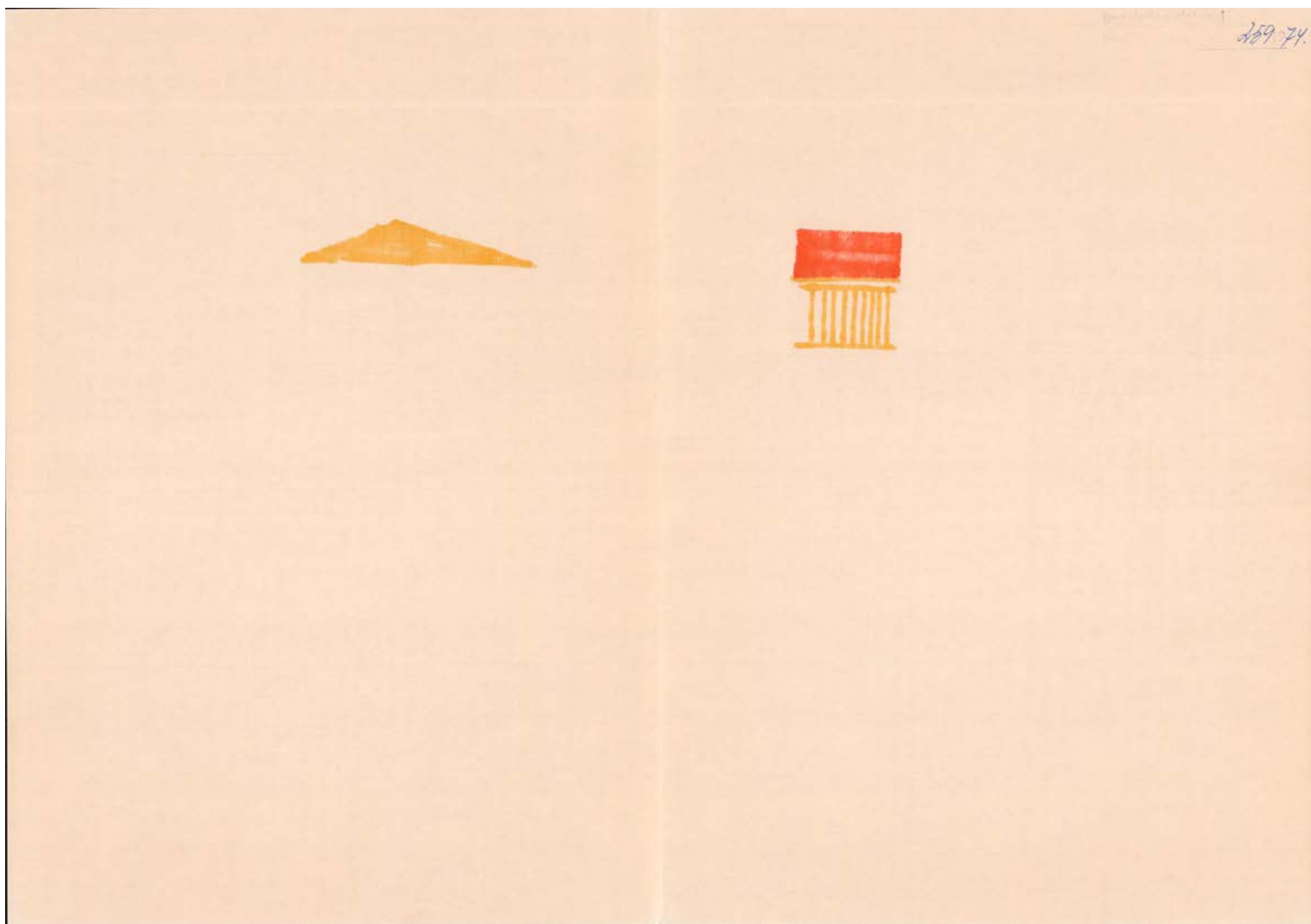
FASADE MOT ÖST.

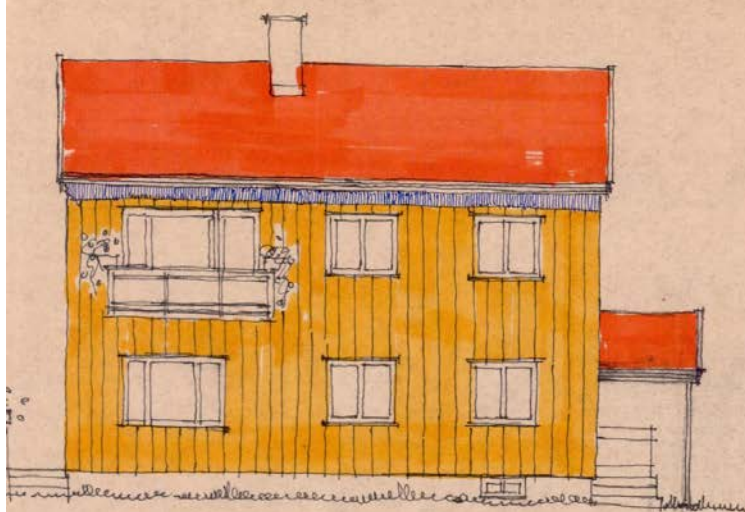
# GUNNAR ANDERSEN.

FREDRIKSTAD BYGGINGSVESEN.  
8.4.1974. MÅLSTOK: 1:100.

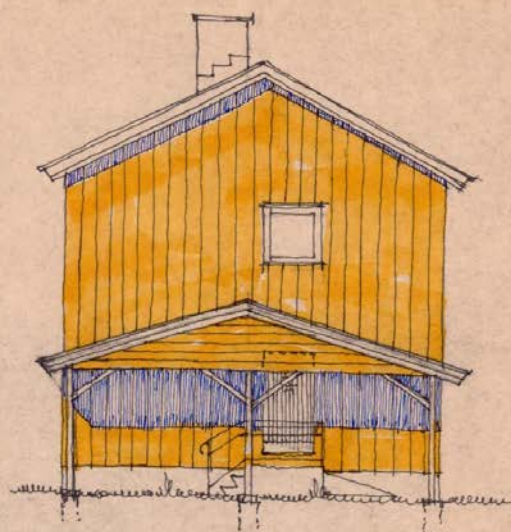
F.B. nr. 224/74  
4/20/74







FASADE MOT SYD.

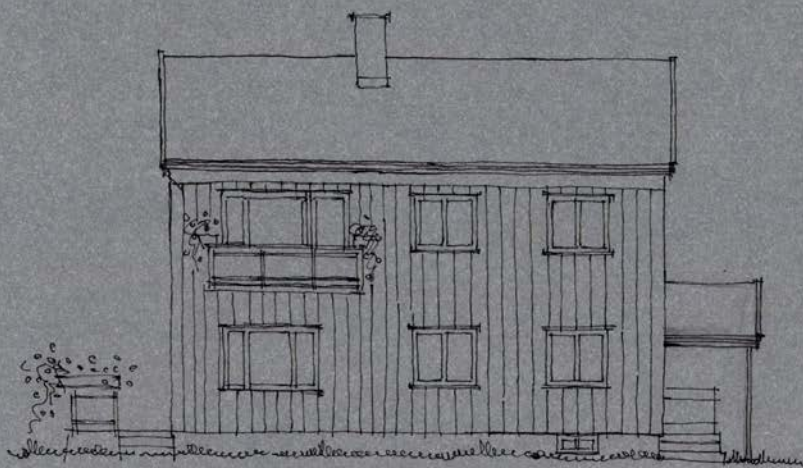


FASADE MOT ØST.

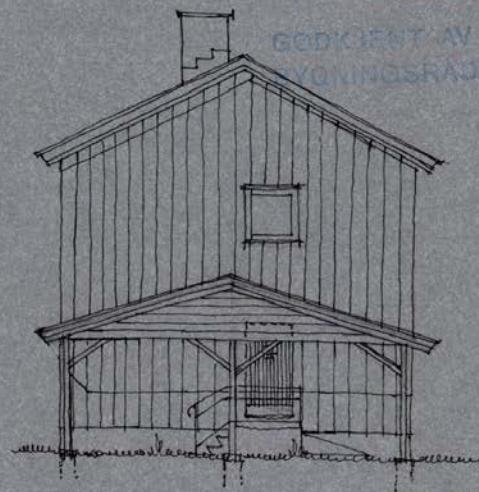
GUNNAR ANDERSEN.

F. B. nr. 452/74  
GODKJENT AV  
BYGNINGSRÅDET

FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN.  
29. 7. 1974. MÅLESTOKK: 1:100.



FASADE MOT SYD.



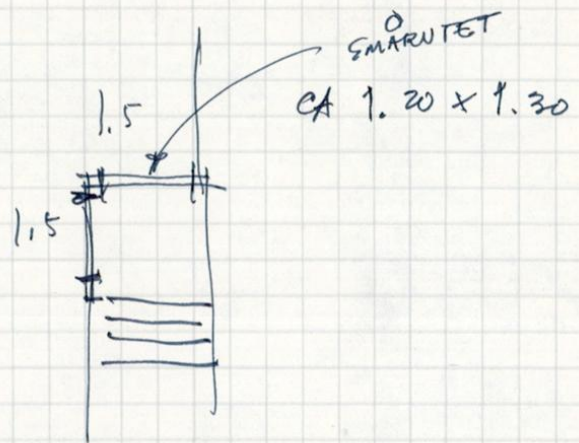
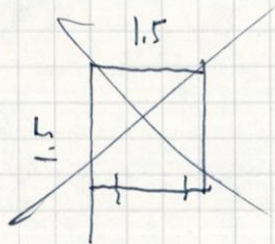
FASADE MOT ÖST.

# GUNNAR ANDERSEN.

FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN.  
29. 7. 1974. MÅLSTOKK: 1:100.

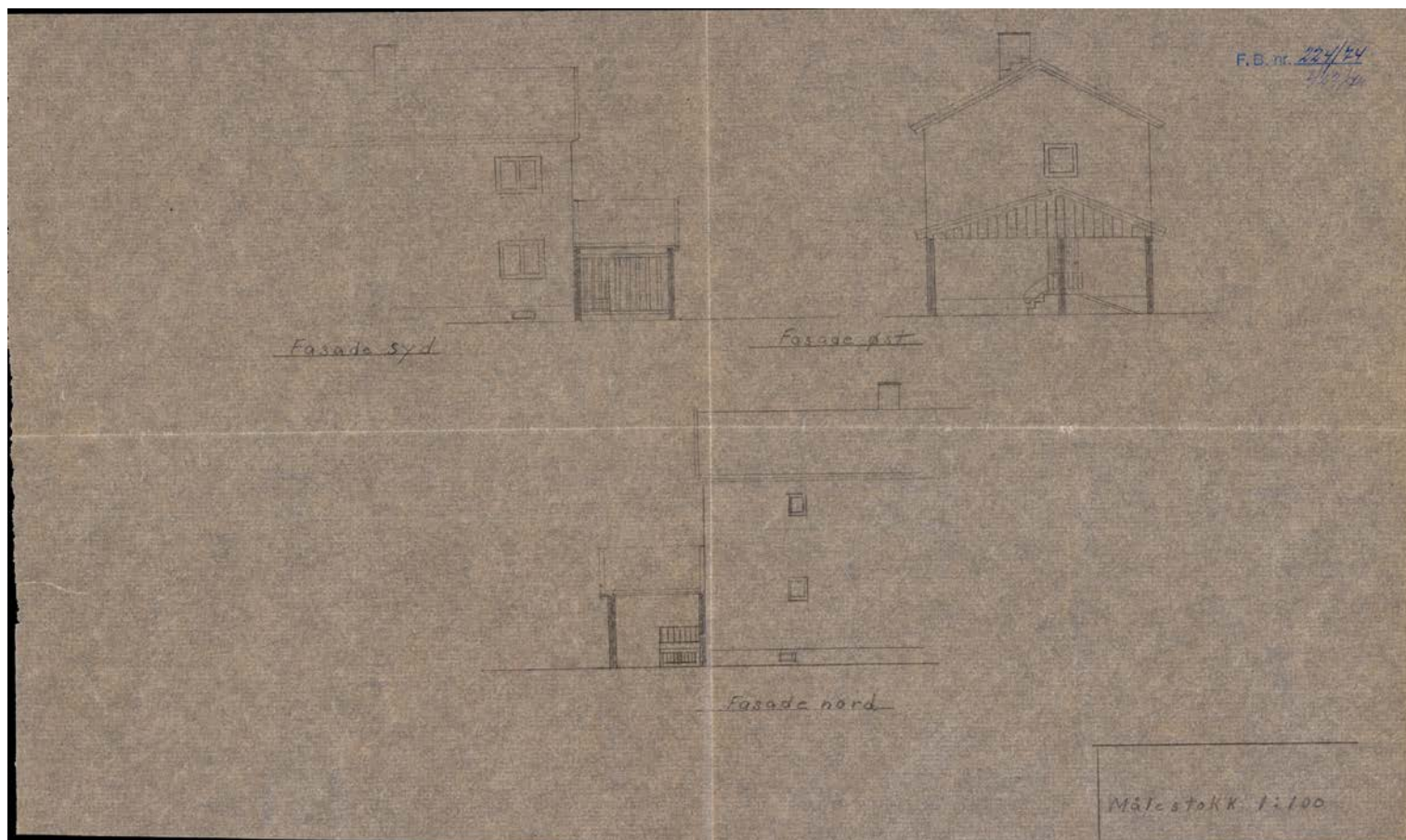
F. B. 2/22/74  
GODKÄNT AV  
BYGNINGSRÅDET

TØRE WILCADSEN,



TAKET VOE STØRRE OG FJERNET  
RUTENE.

$$\begin{array}{r} 53 \\ 53 \\ 164 \times 8.9 \\ \hline 1476 \\ 1312 \\ \hline \underline{145.96} \end{array}$$



## Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
|----------|------------|------------|
| 00027996 | 13.06.2025 | 1111250078 |

---

## Om dokumentet

**Ident**  
1991/11910/86

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post                                   | Telefon     | Besøksadresse                       | Postadresse                            |
|------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21,<br>3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum,<br>3507 Hønefoss |

Dok. avg. kr 250,-

## SKJØTE



Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.3 bnr. 436 med reguleringsbetegnelsen Sletteveien 23 (tidligere gnr.3 bnr.120 fnr.109) i Fredrikstad til Gunnar Emil Andersen personnr. 030127 [redacted] for kjøpesum kr. 2841,- som er oppgjort på avtalt måte.

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

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

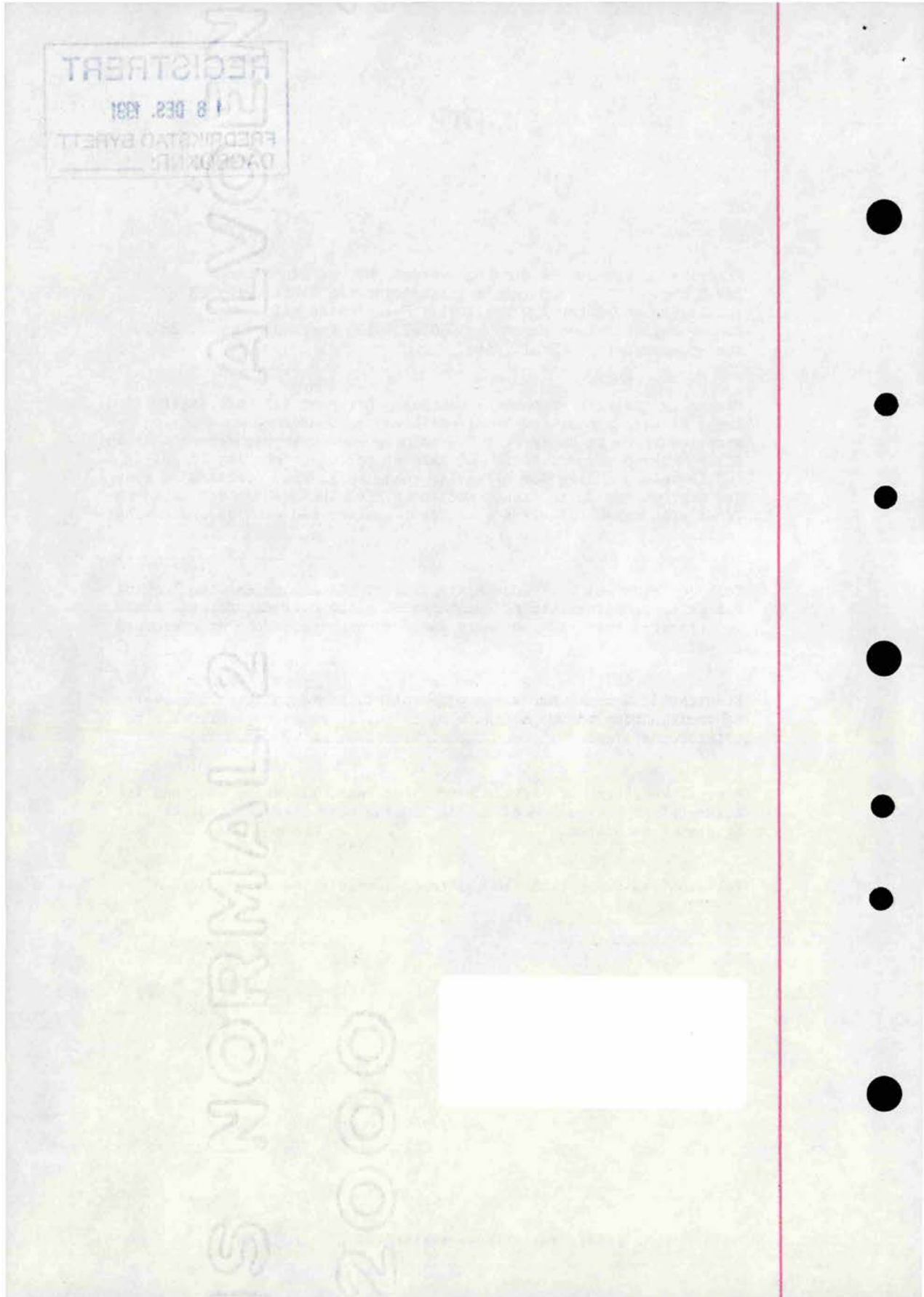
Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

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

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysning.



Doknr: 11910 Tinglyst: 18.12.1991 Emb. 086  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



2

FREDRIKSTAD, 28.10.1991

FREDRIKSTAD KOMMUNE

*R. Rittum*  
..... ORDEØRER

*Gunnar Emil Andersen*  
Kjøper

*Slettev. 23-16.00 Fredrikstad*  
Adresse

*030127* [REDACTED]  
Personnummer

.....  
Kjøper

.....  
Adresse

.....  
Personnummer

Undertegnede bekrefter at foranstående skjøte er underskrevet  
av Gunnar Emil Andersen personlig i vårt nærvær og at  
underskriveren er over 18 år.

Fredrikstad, d.u.s.

*Bente Ben-Slette*  
Navn

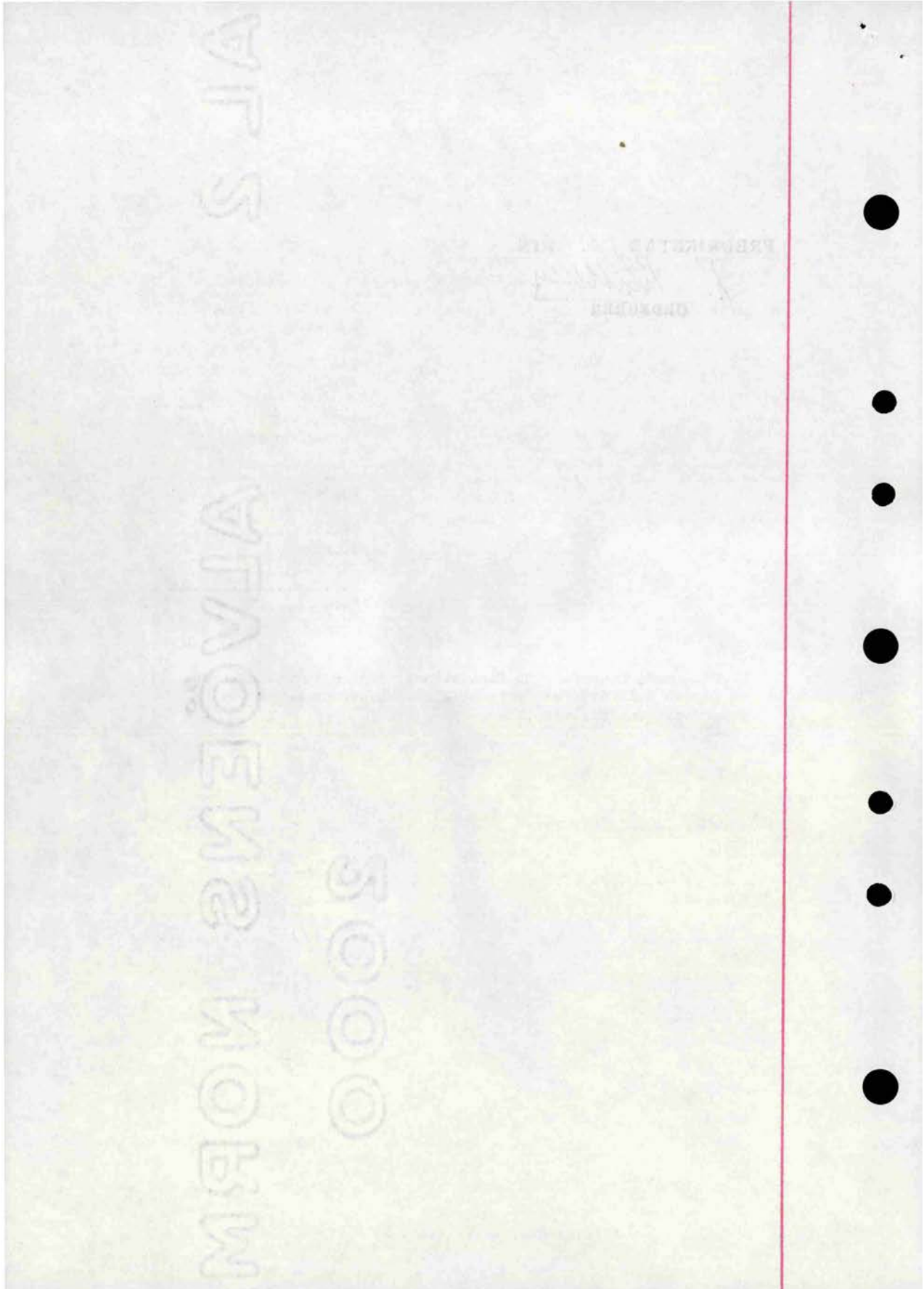
*Slettev. 21*  
Adresse

*19-9-1921*  
Født

*Odd Mathiasen*  
Navn

*Gjetveier*  
Adresse

*24/1-29*  
Født





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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



# 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:** Sletteveien 23  
1617 FREDRIKSTAD

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre