

PROAKTIV



Lys og romslig 3-
roms leilighet i 1. etg.
i tomannsbolig

Sentral beliggenhet!

E.H. MØRCHS GATE 2





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



FREDRIKSTAD - FJELDBERG

Lys og romslig 3-roms leilighet i 1. etg. i tomannsbolig - Sentral beliggenhet!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: E.H. Mørchs gate 2, 1610 Fredrikstad

Gnr./Bnr.: Gnr. 300, bnr. 383, i Fredrikstad kommune

Prisantydning: 2.290.000,-

Omkostninger: 70.500,-

Totalpris: 2.360.500,-

Kommunale avgifter: 20.188,-

Boligtype: Tomannsbolig

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1900

Rom/soverom: 3/2

BRA: 69 m²

BRA-i: 69 m²

Garasje/Parkering: Parkering i innkjøring eller bakgård.

Tomt: 321 m²

INNHold

2	4	8	11
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Leder/megler
12	20	22	26
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Kontorets side
27	112		
Vedlegg	Budskjema		



TROSVIK

Kommune: Fredrikstad / **Område:** Fredrikstad - Fjeldberg

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Trosvik, litt vest for Fredrikstad sentrum. Kort gåavstand til Høyskolen.

Området er lite trafikkert og dermed barnevennlig.

Trivelig park med lekeplass like i nærheten.

Fra boligen er det kort vei til barnehage og skoler, for det meste langs trygge stier. Det er flere matbutikker i nærområdet, og vil man spasere inn til sentrum, er det under 1 km inn til restauranter, kultur, uteservering og bryggepromenaden.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Fjeldberg Totalt 12 ulike linjer	5 min  0.4 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min  2.2 km
 Oslo Gardermoen	1 t 35 min 

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fjeldberg Post i butikk, PostNord	5 min  0.4 km
Kiwi Onsøyveien PostNord	8 min  0.6 km

VARER/TJENESTER

 Værestetorvet	13 min 
 Boots apotek Fredrikstad	10 min 

SPORT

 Fjellberg balløkke Ballspill	4 min  0.3 km
 Fredrik II Videregående Aktivitetshall	7 min  0.6 km
 Friskis & Svettis Fredrikstad	5 min 
 EVO Fredrikstad	10 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Fredrik II vgs. Fredrikstad	7 min 
 Fredrik II VGS. avd. Frydenberg - Østf...	8 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Ta av på innfartsåra ved gamle stadion og ta til høyre på Holmegata. Ta så til høyre inn Oslogate, deretter andre til høyre inn Mads W. Stangs vei. Kjør forbi Trosvik torg og ta til venstre inn E. H. Mørchs gate. Eiendommen er så beliggende på venstre hånd.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



SKOLER

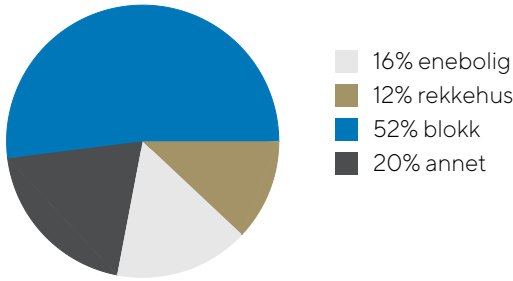
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	7 min 2.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	11 min 0.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	5 min 2.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	9 min 0.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	13 min 1.2 km

BARNEHAGER

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.9 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 0.9 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	12 min 1 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL E.H. MØRCHS GATE 2

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Leilighet på et plan som ligger i 1. etasje på en horisontaldelt tomannsbolig som er seksjonert.

Huset står sannsynligvis på leiregrunn. Det har vært endel setninger.
Sannsynligvis ingen drenering.
Granittmur. Noe manglende/løse fuger.
Saltak og halvvalm. Takkonstruksjon er ikke sjekket og ikke tilgang til loft.
Betongtakstein til taktekke, denne har begrenset levetid.
Undertak er ikke sjekket. Mye mose på taket.
Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Stigetrinn til pipe.
Byggemåte er sannsynligvis knubb/stående plank. Stående tømmermannskledning i 1. etasje. Liggende kledning i 2. etasje.
Denne er i noe varierende stand. Det er nylig byttet endel ender på kledningen på inngangssiden. Noe er for nærme bakken.
Vinduer med tolags og trelags isolerglass hovedsakelig fra ca. 1978, disse er slitte.
Finert inngangsdør med sidefelt, enkelt glass.
Treplattung og tretrapp ved inngang. Denne er nylig vasket og oljet, har noe generell slitasje.
Det er tidligere godkjent bygging av uthus her datert 23.09.2020.

Bygget trenger generelt noe oppussing/restaurering. Generelt endel skjevheter på vegger, gulv og taker. Det er utført noe arbeider her og der som ikke er helt pent og fagmessig.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 09.07.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Endel skjevheter i gulver. Målte ca. 5 cm fra yttervegg kjøkken til yttervegg i stue på tvers av huset.
- Rom under terreng: Mye spor etter skadedyr, sannsynligvis stripeborebiller, dette er sannsynligvis aktivt. Står vann i utsparing her, satt inn grunnvannspumpe som pumper ut etter behov.

TG IU:
- Takkonstruksjon/loft: Saltak og halvvalm. Takkonstruksjon er ikke sjekket og jeg hadde ikke tilgang til loft.
- Andre utvendige forhold: Det er tidligere godkjent bygging av uthus her datert 23.09.2020.
- Pipe og ildsted: Teglsteinspipe. Satt inn stålrør 2020 i følge eier. Peisovn i stue. Eier har opplyst at brannvesenet har sjekket dette og at det ikke var noen avvik. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.
- Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.
- Elektrisk anlegg: El.skapet står i hallen. 35 amp skru hovedsikring. 8 kurser, automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Eier opplyste at alt er gjort av fagmann og at han har dokumentasjon. Jeg har ikke sjekket el.anlegget.
- Fuksikring og drenering: Sannsynligvis ingen drenering.
- Septiktank: Ingen septiktank etter det jeg vet.
- Oljetank: Ingen nedgravd oljetank ute etter det jeg vet.

TG 2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Overflater gulv bad: Kant inn til dusjen, bør lages tilgang til sluket her. Stort sett rett gulv i dusjen.

TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Kledningen er i noe varierende stand. Noe er for nærme bakken.
- Utvendige vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige dører: Over halvparten av forventet levetid på ytterdør er overskredet.
- Utvendige trapper: Dette har noe slitasje.
- Innvendige overflater: Deler av overflater trenger oppussing.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder eldre rør.
- Grunnmur og fundamenter: Noe manglende/løse fuger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Overflater og innredning kjøkken: Innredningen har noen småskader.

- Avtrekk kjøkken: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.
- Overflater vegger og himling bad: Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på veggfliser, spesielt i dusjsone.
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Ventilasjon bad: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vifte.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

Parkering

Parkering i innkjøring eller bakgård.



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG



Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig. Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Gang, hall, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

Felles kjellerrom på ca. 17 m².

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 69 kvm
- Totalt BRA: 69 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal):

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Leiligheten ligger i 1. etasje i tomannsbolig. Tomten er naturlig delt med hver sin andel.

Vi beveger oss inn i leiligheten og kommer først til entre og videre til en gang.

Flislagt bad som innehar romslig dusjnise og ny innredning med servant, samt toalett. Opplegg til vaskemaskin på badet.

Stor stue og kjøkken i åpen løsning. Godt med dagslys i rommene. God plass til sofagruppe og spisstue i stuen. Det er vedovn i stuen.

Kjøkken har enkel innredning fra ca. 2004. Ventilator med avtrekk ut over innredning. Fin plass til kjøkkenbord ved vinduet hvis man ønsker dette.

Felles rom i kjeller.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjellerrom fra ca. 2020 i følge eier.

El.skapet står i hallen. 35 amp skru hovedsikring. 8 kurser, automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Dette er gjort av fagmann.

Det har tidligere vært et uthus på tomten tilhørende denne leiligheten som er revet. Det foreligger søknad om å bygge nytt (EH Mørchs gate 2, Sentrum Tillatelse til delvis riving og ombygging av uthus/garasje datert 23.09.2020).

Leiligheten fremstår som en lys romslig 3 roms leilighet med uteplass og med kort vei til butikker, Bryggepromendaen og alt det Fredrikstad sentrum kan tilby.



Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og ved.

Energimerking

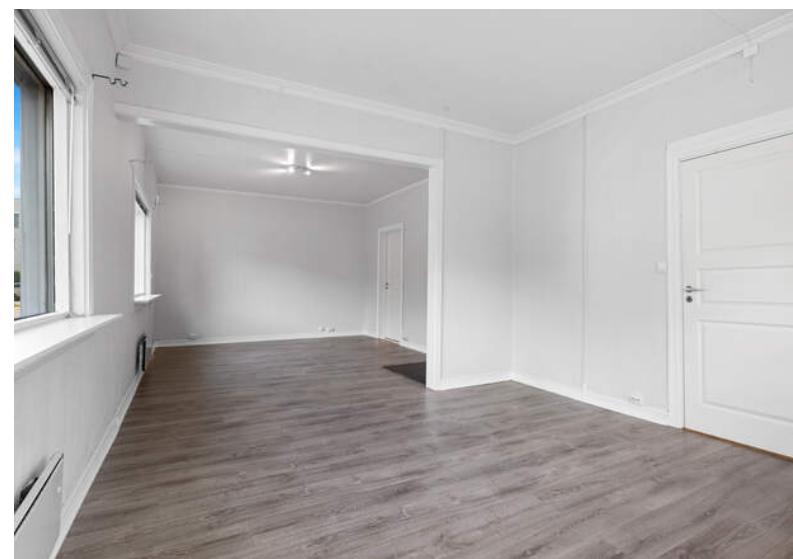
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



KJØKKEN

Kjøkken har enkel innredning fra ca. 2004. Ventilator med avtrekk ut over innredning.

Fin plass til kjøkkenbord ved vinduet hvis man ønsker dette.



STUE

Stor stue og kjøkken i åpen løsning. Godt med dagslys i rommene.

God plass til sofagruppe og spisestue i stuen. Det er installert vedovn.

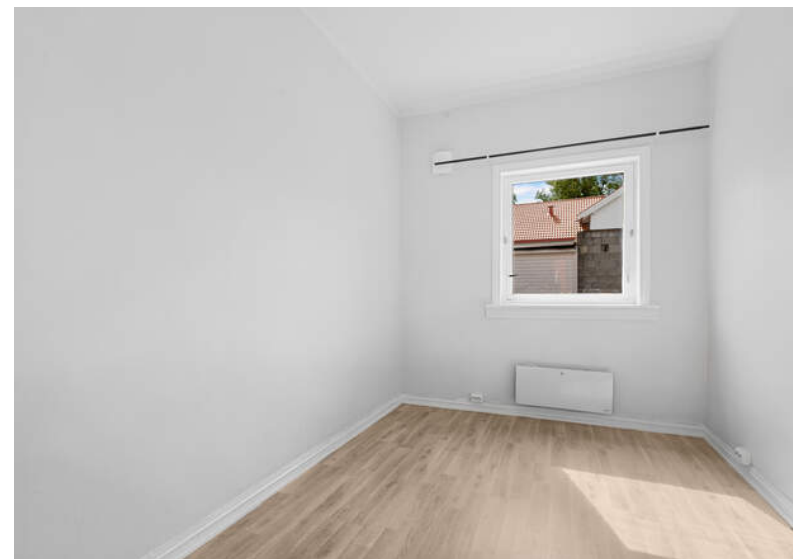
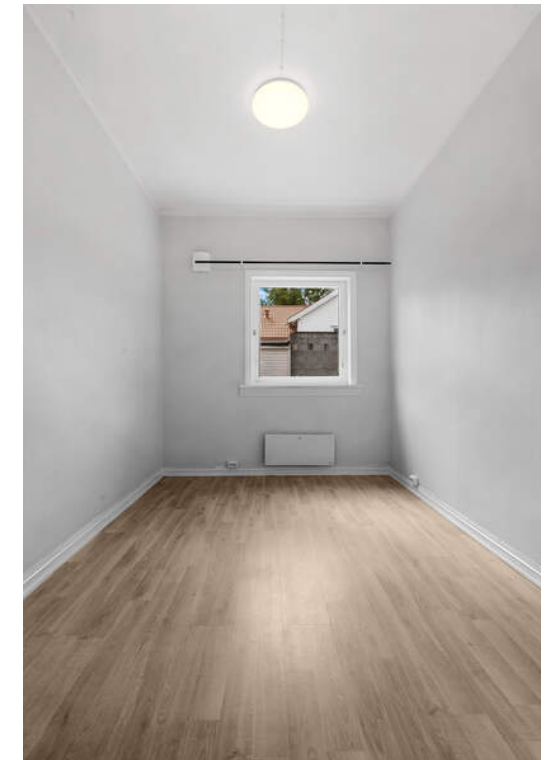




BAD

Flislagt bad som innehar romslig dusjnasje og ny innredning med servant, samt toalett.

Opplegg til vaskemaskin.



SOVEROM

Det er 2 soverom i boligen.



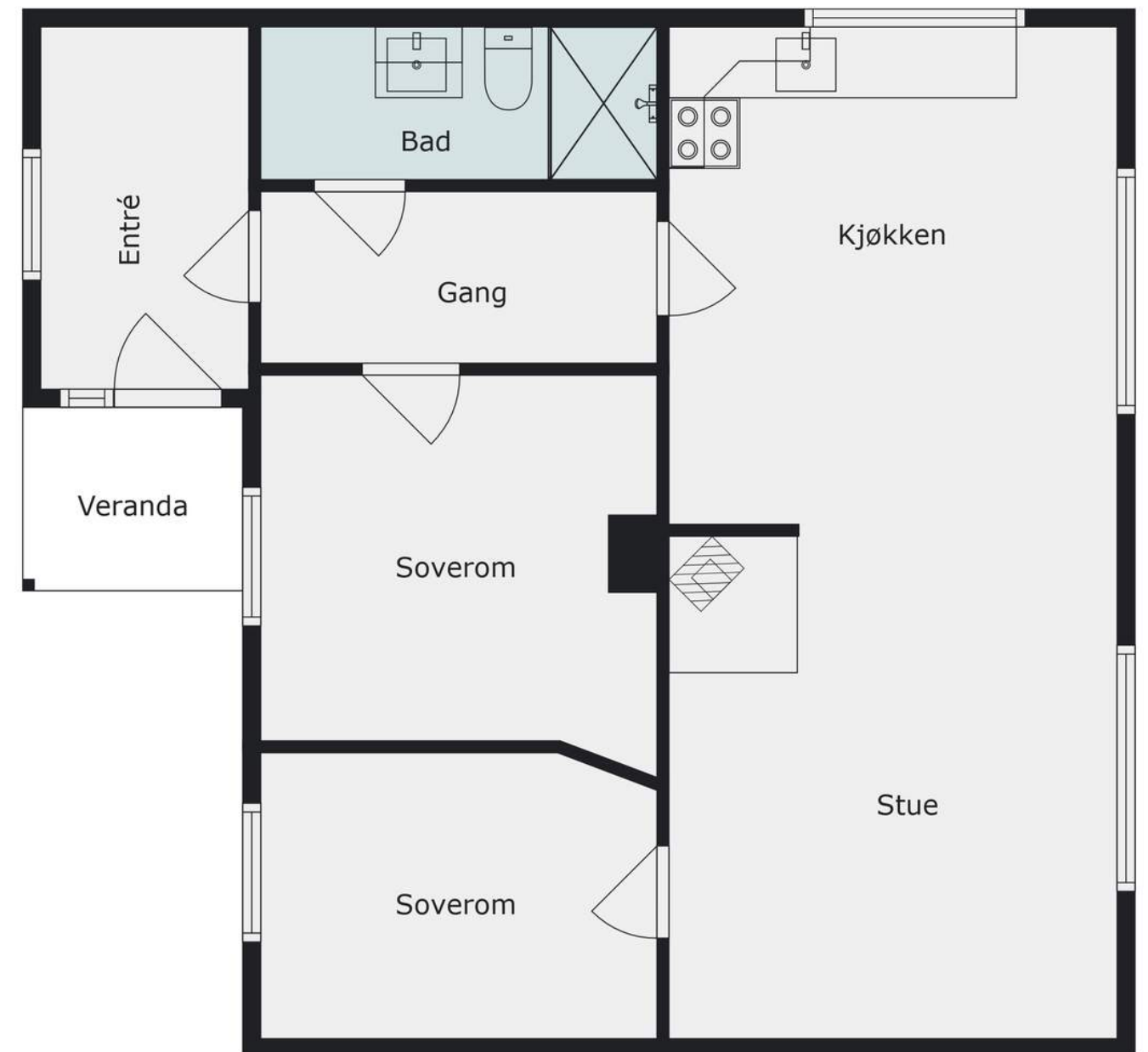


«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 321 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Utløpsår feste: 2030, Festeavgift: 878. Felles tomt men eiere har disponert hver sin side av tomten. Gruset innkjøring og bakgård.

Festeavgift: kr 878,- (1/2 part av bolig)
Neste regulering av festeavgift: 2030
Reguleres iht konsumprisindeks: ja
Mulighet for innløsning: ja men da kun for begge enhetene.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 628 782 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 515 126 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 20 188 pr. år
Eiendomsskatt utgjør kr. 2 552,- av dette beløpet.
Det er vannmåler på eiendommen. Oppgitte sum for kommunale avgifter vil derfor variere avhengig av forbruk. 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.

Faste løpende kostnader

I tillegg til kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm, forsikring og tv/internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres, da dette ikke finnes i kommunens arkiver.

Utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Dette er et eldre hus som ikke oppfyller krav etter dagens forskrifter.

Felles kjellerrom på ca. 17 m2. Takhøyde på ca. 160 cm. Mye spor etter skadedyr, sannsynligvis stripete borebiller, dette er sannsynligvis aktivt. Står vann i utsparing her, satt inn grunnvannspumpe som pumper ut etter behov

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Dok. 900030, datert 29.07.1876 - Festekontrakt.
- Dok. 8400, datert 27.06.2005 - Seksjonering.
- Dok. 247, datert 27.02.1959 - Best om garasje/parkering.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i regulert område og omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Trosvikberget med formål: Boliger.

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med tilhørende bestemmelser.

Megler besitter kopi av reguleringsplaner med bestemmelser. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Fredrikstad kommune.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 300 Bnr. 383 Snr. 1 i Fredrikstad kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
57 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 290 000,-))
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

70 500,- (Omkostninger totalt)

2 360 500,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eier

Marco Skotti

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 72.490,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Dato salgsoppgave
20.8.2025



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Del av tomannsbolig

 E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 383, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 09.07.2025

Oppdragsnr.: 20043-2059

Referansenummer: WP9136

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



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 tekst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkynndige 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. Bygningssakkynndige 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.

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



Oppdragsnr.: 20043-2059

Befaringsdato: 09.05.2025

Side: 2 av 19

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY
Norsk takst

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 lovligheit (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.

Oppdragsnr.: 20043-2059

Befaringsdato: 09.05.2025

Side: 3 av 19

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY
Norsk takst

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

Oppdragsnr.: 20043-2059

Befaringsdato: 09.05.2025

Side: 4 av 19

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på et plan som ligger i 1.et. på en horisontaldelt tomannsbolig som er seksjonert. Det er tidligere godkjent bygging av uthus her datert 23.09.2020. Taktekke med renner og beslag har begrenset levetid. Det er byttet endel ender på kledningen på inngangssiden. Vinduer er slitte. Et lite felles kjellerrom (det er ikke målbart areal her pga. for liten takhøyde), noe fuktig her og det er mye spor etter skadedyr (sannsynligvis stripete borebille), krypkjeller er ikke sjekket pga. manglende tilgang, her kan det være skader. Fliselagt normalt utstyrt bad. Kjøkkenet er i grei stand.

Bygget trenger generelt noe oppussing/restaurering. Generelt endel skjevheter på vegger, gulv og taker. Det er utført noe arbeider her og der som ikke er helt pent og fagmessig.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG
Saltak og halvvalm. Takkonstruksjon er ikke sjekket og jeg hadde ikke tilgang til loft.

Betongtakstein til taktekke, denne har begrenset levetid. Undertak er ikke sjekket. Mye mose på taket.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Stigetrinn til pipe.

Byggemåte er sannsynligvis knubb/stående plank. Stående tømmermannskledning i 1.et. liggende kledning i 2.et. denne er i noe varierende stand. Det er nylig byttet endel ender på kledningen på inngangssiden. Noe er for nærme bakken.

Vinduer med tolags og trelags isolerglass hovedsakelig fra ca. 1978, disse er slitte. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer. Finert inngangsdør med sidefelt, enkelt glass.

Treplattung og tretrapp ved inngang. Denne er nylig vasket og oljet, har noe generell slitasje.

Det er tidligere godkjent bygging av uthus her datert 23.09.2020.

INNVENDIG
Malerstrie og malte vegger. Parkett og laminat på gulver. Malte plater og malte taker. Mye av overflater er nylig pusset opp. Slitt parkettgulv i hall. Noe pløser i tapet/malerstrie.

Etasjeskille i tre. Endel skjevheter i gulver (målte ca. 5 cm fra yttervegg kjøkken til yttervegg i stue på tvers av huset).

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

Teglsteinspipe. Satt inn stålrør 2020 i følge eier. Peisovn i stue. Eier har opplyst at brannvesenet har sjekket dette og at det ikke var noen avvik. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Felles kjellerrom på ca. 17 m2. Takhøyde på ca. 160 cm. Mye spor etter skadedyr, sannsynligvis stripete borebiller, dette er

sannsynligvis aktivt. Står vann i utsparing her, satt inn grunnvannspumpe som pumper ut etter behov.

Krypkjeller uten tilgang, store muligheter for skader her.

VÅTROM
Badet er sannsynligvis fra ca. 2002. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Utstyr fra ca. 2020 i følge eier. Ikke mansjetter rundt synlig rørgjennomføring. Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran. Noe fall på gulv men det er en kant inn til dusjen, bør lages tilgang her. Stort sett rett gulv i dusjen. El.vifte i tak, tilluft i dør. Downlights. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
Malt tapet på vegger, laminat på gulv fra 2021, malt tak. Innredning fra ca. 2004 i følge tidligere salg, denne har noen småskader. Ventilator med avtrekk ut over innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlige vannrør inne i plast (rør i rør). Stoppekran ved inntak.

Avløpsrør inne i plast, eldre soyl fra kjeller og ut etter det en kan se i kjellerrommet. Stakemuligheter fra kjellerrom og sluk.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjellerrom fra ca. 2020 i følge eier. Utsparing med grunnvannspumpe her.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

El.skapet står i hallen. 35 amp skru hovedsikring. 8 kurser, automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Eier opplyste at alt er gjort av fagmann og at han har dokumentasjon. Jeg har ikke sjekket el.anlegget.

6 kg brannslukningsapparat fra 2019. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD
Huset står sannsynligvis på leiregrunn. Det har vært endel setninger.

Sannsynligvis ingen drenering.

Granittmur. Noe manglende/løse fuger.

Kommunal vann og kloakk. Synlig vannrør inn i plast fra 2021 i følge eier, synlig avløpsrør inn i soyl, ukjent alder på dette.

Ingen septiktank etter det jeg vet.

Ingen nedgravd oljetank ute etter det jeg vet.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Oppdragsnr.: 20043-2059 Befaringsdato: 09.05.2025 Side: 5 av 19

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Del av tomannsbolig

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

Oppdragsnr.: 20043-2059 Befaringsdato: 09.05.2025 Side: 6 av 19

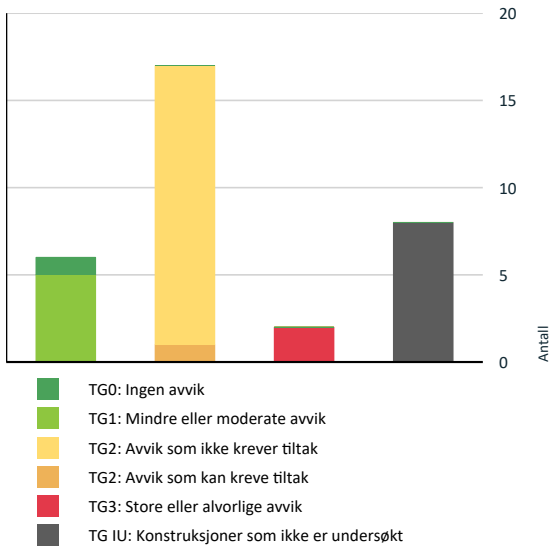
E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY

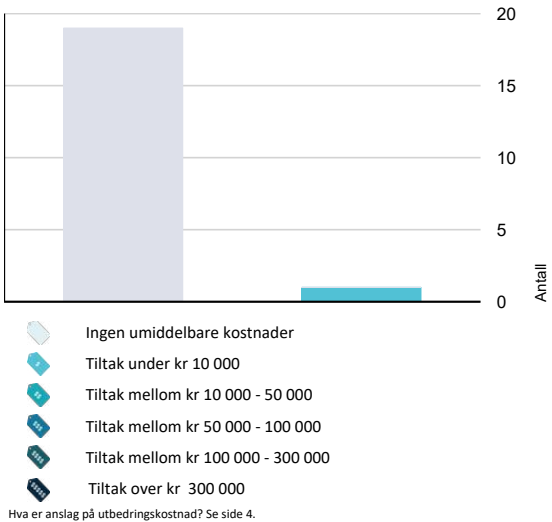


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er bare det som i hovedsak hører til denne leiligheten som er sjekket.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20043-2059

Befaringsdato: 09.05.2025

Side: 7 av 19

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20043-2059

Befaringsdato: 09.05.2025

Side: 8 av 19

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Tatt ut ved sist salg

Standard

Leilighet på et plan som ligger i 1.et. på en horisontaldelt tomannsbolig som er seksjonert. Det er tidligere godkjent bygging av uthus her datert 23.09.2020. Taktekke med renner og beslag har begrenset levetid. Det er byttet endel ender på kledningen på inngangssiden. Vinduer er slitte. Et lite felles kjellerrom (det er ikke målbart areal her pga. for liten takhøyde), noe fuktig her og det er mye spor etter skadedyr (sannsynligvis stripete borebille), krypkjeller er ikke sjekket pga. manglende tilgang, her kan det være skader. Fliselagt normalt utstyrt bad. Kjøkkenet er i grei stand.

Vedlikehold

Bygget trenger generelt noe oppussing/restaurering. Generelt endel skjevheter på vegger, gulv og taker. Det er utført noe arbeider her og der som ikke er helt pent og fagmessig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein til taktekke, denne har begrenset levetid. Undertak er ikke sjekket. Mye mose på taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Dette er sameiet sitt ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Byttes normalt sett når taktekke byttes. Dette er sameiet sitt ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Byggemåte er sannsynligvis knubb/stående plank. Stående tømmermannskledning i 1.et. liggende kledning i 2.et. denne er i noe varierende stand. Det er nylig byttet endel ender på kledningen på inngangssiden. Noe er for nærme bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledningen er i noe varierende stand. Noe er for nærme bakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, byttet etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak og halvvalm. Takkonstruksjon er ikke sjekket og jeg hadde ikke tilgang til loft.

Vinduer

Vinduer med tolags og trelags isolerglass hovedsakelig fra ca. 1978, disse er slitte. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Finert inngangsdør med sidefelt, enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på ytterdør er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Treplattung og tretrapp ved inngang. Denne er nylig vasket og oljet, har noe generell slitasje.

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dette har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Det er tidligere godkjent bygging av uthus her datert 23.09.2020.

INNSENDIG

Overflater

Malerstrie og malte vegger. Parkett og laminat på gulver. Malte plater og malte taker. Mye av overflater er nylig pusset opp. Slitt parkettgulv i hall. Noe pløser i tapet/malerstrie.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av overflater trenger oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse opp etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitt parkettgulv i hall.



Pusset opp overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Endel skjevheter i gulver (målte ca. 5 cm fra yttervegg kjøkken til yttervegg i stue på tvers av huset).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Endel skjevheter i gulver. Målte ca. 5 cm fra yttervegg kjøkken til yttervegg i stue på tvers av huset.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Satt inn stålrør 2020 i følge eier. Peisovn i stue. Eier har opplyst at brannvesenet har sjekket dette og at det ikke var noen avvik. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Felles kjellerrom på ca. 17 m2. Takhøyde på ca. 160 cm. Mye spor etter skadedyr, sannsynligvis stripete borebiller, dette er sannsynligvis aktivt. Står vann i utsparing her, satt inn grunnvannspumpe som pumper ut etter behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mye spor etter skadedyr, sannsynligvis stripete borebiller, dette er sannsynligvis aktivt. Står vann i utsparing her, satt inn grunnvannspumpe som pumper ut etter behov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprøyte visst et skadedyr firma anbefaler dette. Hold øye med, passe på av grunnvannspumpen fungerer.

Dette er sameiet sitt ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

Oppdragsnr.: 20043-2059

Befaringsdato: 09.05.2025

Side: 9 av 19

Oppdragsnr.: 20043-2059

Befaringsdato: 09.05.2025

Side: 10 av 19

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Tilstandsrapport

Krypkjeller uten tilgang, store muligheter for skader her.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Store muligheter for skader her.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er sannsynligvis fra ca. 2002. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Utstyr fra ca. 2021 i følge eier. Ikke mansjetter rundt synlig rørgjennomføring. Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran. Noe fall på gulv men det er en kant inn til dusjen, bør lages tilgang her. Stort sett rett gulv i dusjen. El.vifte i tak, tilluft i dør. Downlights. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på veggfliser, spesielt i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Noe fall på gulv men det er en kant inn til dusjen, må lages tilgang her. Stort sett rett gulv i dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kant inn til dusjen, bør lages tilgang til sluket her. Stort sett rett gulv i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne tilgang til sluk. Holde øye med.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj, ikke mulig å sjekke membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusj, wc, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Utstyr fra ca. 2020 i følge eier.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

El.vifte i tak, tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Malt tapet på vegger, laminat på gulv fra 2021, malt tak. Innredning fra ca. 2004 i følge tidligere salg, denne har noen småskader. Ventilator med avtrekk ut over innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har noen småskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Tilstandsrapport

Holde ved like, byttet etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut over innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannrør inne i plast (rør i rør). Stoppekran ved inntak.

Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast, eldre soyl fra kjeller og ut etter det en kan se i kjellerrommet. Stakemuligheter fra kjellerrom og sluk.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter i kjellerrom fra ca. 2020 i følge eier. Utsparing med grunnvannspumpe her.

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.

El.skapet står i hallen. 35 amp skru hovedsikring. 8 kurser, automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Eier opplyste at alt er gjort av fagmann og at han har dokumentasjon. Jeg har ikke sjekket el.anlegget.

Generell kommentar

Eier opplyste at han har rapport på det elektriske.



Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

6 kg brannslukningsapparat fra 2019. Røykvarsler er i orden.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Huset står sannsynligvis på leiregrunn. Det har vært endel setninger.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Sannsynligvis ingen drenering.

Grunnmur og fundamenter

Granittmur. Noe manglende/løse fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe manglende/løse fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk. Synlig vannrør inn i plast fra 2021 i følge eier, synlig avløpsrør inn i soyl, ukjent alder på dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Septiktank

Ingen septiktank etter det jeg vet.

Oljetank

Ingen nedgravd oljetank ute etter det jeg vet.

Oppdragsnr.: 20043-2059

Befaringsdato: 09.05.2025

Side: 13 av 19

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



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

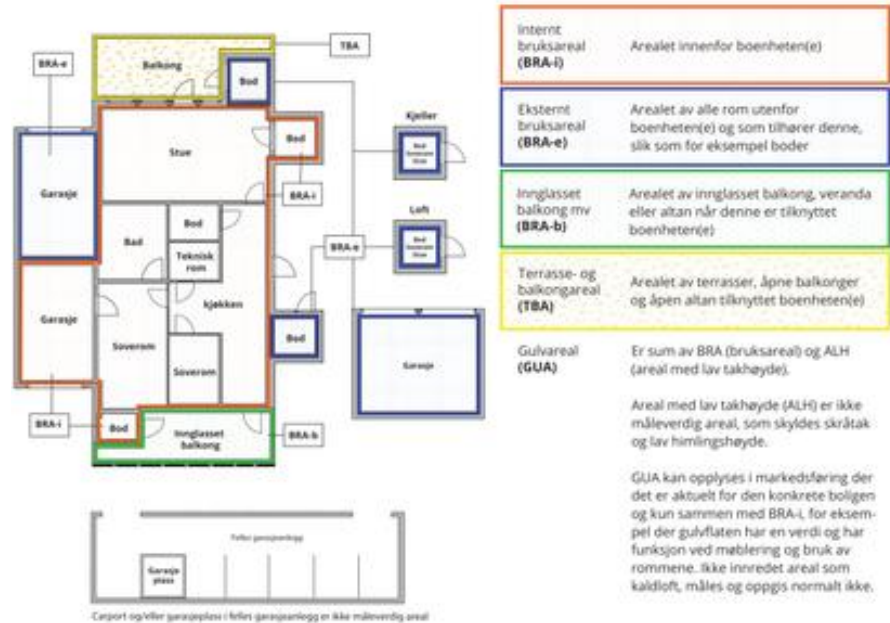
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Oppdragsnr.: 20043-2059

Befaringsdato: 09.05.2025

Side: 14 av 19

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Arealer

Del av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	69			69	
SUM	69				
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Hall, Kjøkken, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2		

Kommentar

Det er også et felles kjellerrom på ca. 17 m2 men en takhøyde på ca. 160 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dette er et eldre hus som ikke oppfyller krav etter dagens forskrifter.

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

Del av tomannsbolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	69	0

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Marco Skotti	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	383		1	321.4 m²	Ambita	Festet
Adresse E.H.Mørchs gate 2							
Hjemmelshaver Skotti Marco							
Eierandel 1 / 2							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg og div. butikker. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Fine turområder.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Felles tomt men eiere har disponert hver sin side av tomten. Gruset innkjøring og bakgård. Parkering i innkjøring eller bakgård.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 070 000	2006

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2025		Gjennomgått	8	Nei
Norges Eiendommer	09.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tidligere takst	26.09.2006		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	
2	09.07.2025	
3	18.08.2025	
4	18.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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 bygningsesakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300 - Bnr 383
3107 FREDRIKSTAD

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Bygverkets 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 fukttinnhold 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 godkjennelse 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 befaringsstidspunktet 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 godkjennelse 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/personvernerklaering/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/WP9136>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

E.H. Mørchs gate 2, 1610 Fredrikstad

04 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
E.H. Mørchs gate 2	E.H. Mørchs gate 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 30525086

Informasjon om selger

Selger

Skotti, Marco

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom



1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2021

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lys og varme bad

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gressvik Elektriske AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt gulv dør og nytt bad innredning.

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget



Det er en våt kjeller utstyrt med vannpumpa. Ellers den er tørr.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bryter sett, Lys og stikk stue og kjøkken Lys og varme bad, +m. m. Kontroll osv.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Gressvik Elektriske AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2021

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært



13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Graving for reparasjon av lekkasje av vannledninga med plassering av gårdsplass pluss diverse. Nytt hovedvannledning knyttet til nettet.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Jan Gunnar Antonsen, enkeltpersonforetak

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Komplett rehabilitering av skorstein med nytt pipe stålrør +m. m.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det foreligger godkjent søknad om å bygge garasje lager arbeidsrom mulig den må fornyes.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95034953

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Said, Marwan Hammad Salman	2025-07-04

Identification

 Said, Marwan Hammad
Salman

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Said, Marwan Hammad Salman04/07-2025 11:53:55

BANKID

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/383/0/1

Eierrepresentant: Skotti Marco

Regningsmottaker: Skotti Marco

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	383	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	1				

BYGNINGER (Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6248535	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		70

TINGLYSTE EIERE (Antall: 3)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FAGERNÆS SIW	CAPJONSTIEN 34	1651 SELLEBAKK	1/2	Hjemmelshaver
SKOTTI MARCO	BÅRLIÅSVEGEN 1	2080 EIDSVOLL	1/1	Fester
LARSEN LINE FAGERNÆS	FRØYAS GATE 78	1608 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
155 BRANNTILSYN 1/2 GEBYR	1,00 Stk	kr 234,00	01.08.2025	1/1	0	kr 234,00
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.08.2025	1/1	0	kr 3 398,00
60 ESkatt Bolig	797 600,00 0/00	kr 3,20	01.08.2025	1/1	0	kr 2 552,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.08.2025	1/1	0	kr 3 478,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.08.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.08.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.08.2025	1/1	0	kr 2 394,00
						kr 20 188,00



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
03.Juli 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	300	Bnr.:	383	Fnr.:	0	Snr.:	1
Adresse:		E.H.Mørchs gate 2					

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:	x	Sist tilbud, dato: 03.07.2025.		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	x	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	x	Sist tilbud, dato: 03.07.2025.		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Skotti Marco

Bårliåsvegen 1

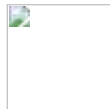
2080 Eidsvoll

Adresse:	E.hmørchs Gate 2 (H - 1 - 1)	Dato:	03.07.2025
Bygningsnr:	6248535	Saksreferanse:	
Eiendom:	300 / 383 / 0 / 1	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Tor Magnus Bonde Davidsen
Antall ildsted:	1	Avtale nr:	28441
Tilsyn:	Ikke utført 03.07.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 03.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Fredrikstad kommune
---------	--	----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 300 Bruksnr.: 383 Seksjonsnr.: 1

Adresse: E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD

Referanse: 231/3006714/109-25-0203 E.H. Mørchs gate 2

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. juli 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett	Kilde: Vann- og avløpsavdelingen
---	----------------------------------

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 300 Bruksnr.: 383 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 1

Adresse: E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 300 / 383 / 0 / 1

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalesnummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
---------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brenselatanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalesnummer	Varenummer	Varenavn
---------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHEITEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen





Eiendomsstatus, ordre 8625892

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 383	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	321.4 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 274 Trosvikberget	Vedtatt: 19.12.1988	Formål: 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest274_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikellen 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 byggnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbyggd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 03.07.2025

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/383/0/1

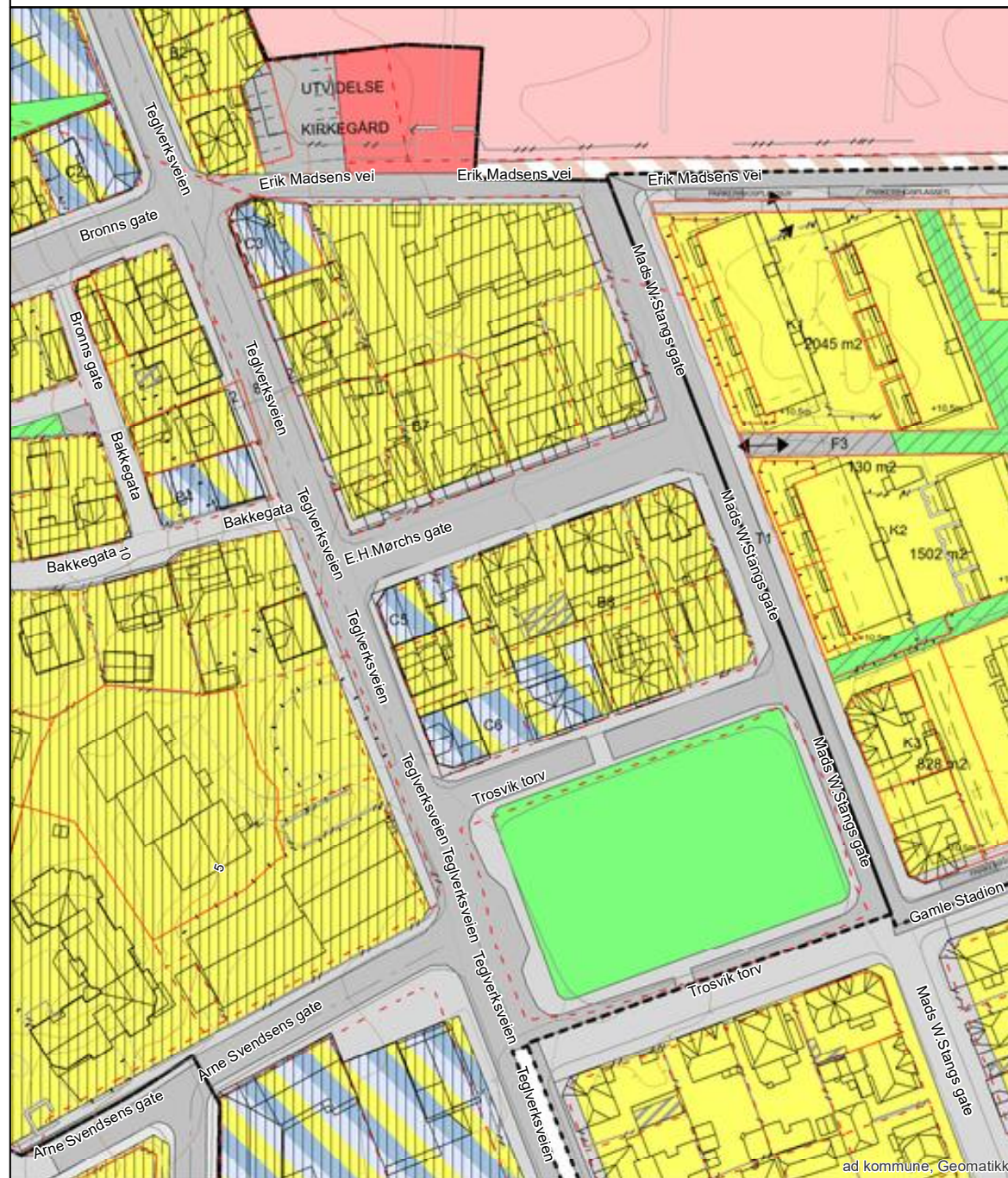
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02



Planident: 274
Ikrafttredelsesdato: 19.12.1988
Plannavn: Trosvikberget

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.



PLAN NR.: 274

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TROSVIKBERGET.

§ 1 REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område avgrenset som vist på reguleringsplan i mål 1:1000.
Reguleringsplanen er datert: Planavdelingen, Fredrikstad Kommune, 1. mars 1988.

§ 2 REGULERINGSPLANENS FORMÅL.

Området reguleres til bevaring. Reguleringen skal sikre at den eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur bevares ved:

- at området overveiende anvendes til boligformål,
- at eksisterende bebyggelse med tilhørende omgivelser, samt bebyggelse at særlig arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi bevares,
- at ny bebyggelse får en plassering, utforming og et materialvalg som er i samsvar med den stedlige byggetradisjon, eller at ny bebyggelse på annen måte ved sin arkitektoniske utforming og innpassing medvirker til å opprettholde karakteren av det eksisterende miljø.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområde.
Trafikkområde.
Friområde.
Spesialområde
Fellesområde.
For områdene gjelder, at boligområdene kun må anvendes til boligformål.
Der planen angir blandet bolig og næring, må kun oppføres eller innrettes bebyggelse til beboelse, detaljhandel, liberale yrker og mindre håndverksvirksomheter. Hvor reguleringsplanen angir næring må det ikke oppføres boliger eller innrettes til overnatting.
Etablering av ny næring skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Bygningsrådet. Ny næring eller omlegging av eksisterende må ikke medføre økt miljøbelastning.

§ 4 BYGGEOMRÅDE, INDUSTRI, KONTOR OG LAGER.

I område N1 utlagt til næring skal endring av eksisterende bygninger, oppføring av nye eller andre bygningsmessige forandringer skje på en slik måte, at bebyggelsens ytre fremtreden, materialvalg, takform m.m. er i samsvar med den eksisterende bebyggelseskarakter i planområdet. Det opparbeides nødvendige oppholds- og parkeringsarealer på egen tomt for bedriftens ansatte før ombygge eller nybygge bygninger tas i bruk. Endringer må ikke medføre økte miljømessige belastninger.

§ 5 TRAFIKKOMRÅDER

Hvor planen viser gate, fortau, gatetun, park, lekeplass, parkering eller lignende, må arealene ikke anvendes til andre formål.

§ 6 FRIOMRÅDER.

Det skal opparbeides utendørs oppholdsarealer til området's beboere i form av park og lekeplass. I planområdene bør det kun foretas nødvendig skjøtsel av trær og busker for å vedlikeholde bevoksningen.

§ 7 SPESIALOMRÅDER BEVARING

- 7.1 Bebyggelsenes omfang:
Tomteutnyttelse for en eiendom innen planområdet må, når ikke annet er bestemt, ikke overstige 45%. Bebyggelsen skal oppføres i en etasje, og med en husdybde på mellom 6m. og 8m. Bygninger legges opp til gatelinje med mønet parallelt med gaten. Bygningens totale volum og proporsjoner skal være i harmoni med området's øvrige bebyggelse. Bygningens fasadehøyde må ikke overstige 3,5m. og bygningens totale høyde må ikke overstige 7,5m. Uthus må kun oppføres i en etasje og fortrinnsvis plasseres mot tomtegrense til nabo.
- 7.2 Bebyggelsens utforming og fremtreden:
Takene skal være symmetriske saltak og ha en vinkel på mellom 35° og 45°. Yttervegger, vinduer, takutheng, arker, piper m.m. skal ha en utforming, detaljering og et materialvalg som er i samsvar med den stedlige byggetradisjon. Takflaten skal være tekket med vingetegl, sementtaksten, skifer eller papp. Fargen skal godkjennes av bygningsrådet. Uthus kan ha ensidig helling på takflaten, på mellom 30°og 40° mot egen tomt. Største høyde må ikke være over 4,5m.
- 7.3 Bevaring av bebyggelse:

Bygninger, uthus, gjerder m.m. må ikke rives, ombygges eller på annen måte endres uten at det skjer i overensstemmelse med reguleringsbestemmelser og med bygningsrådet's godkjennelse.
- 7.4 Ny bebyggelse:

Ny bebyggelse skal følge ovenstående bestemmelser med mindre det på annen måte ved sin arkitektoniske utforming og tilpassing medvirker til å opprettholde karakteren av det eksisterende bygningsmiljø.
- 7.5 Eksisterende bebyggelse:

I eksisterende bebyggelse skal, ved ombygging, tilbygging eller annen bygningsmessig forandring, utskiftning av vinduer, panel, takmateriale m.m. ovenstående bestemmelser følges.

- 7.6 Blandet bolig, kontor og næring.
Virksomheter som stiller krav til store parkeringsarealer tillates ikke etablert i områdene C 1 og C 7.
I områdene C 2 til C 6 tillates opprettholdt mindre forretninger til betjening av det lokale samfunn, når disse kan inpasses i de eksisterende bygninger. Gatekjøkken og videoutleing kan dog ikke tillates etablert.
Skilt og annen reklamebruk, utvendig belysning og husfarge skal godkjennes av Bygningsrådet.

§ 8 FELLESBESTEMMELSER

- 8.1 Hager, trær og gårdsplasser:
Ubebygde arealer må kun anvendes til gårds plass og hage.
Eksisterende trær må ikke fjernes uten bygningsrådet's tillatelse.
- 8.2 Byggemelding:
Byggemelding skal vise eiendomsavgrensing, innkjøring, innganger, biloppstillingsplasser, grunndekke, relevante nivåer, overvannsløp, beplantning og gjerder m.m.
- 8.3 Unntak fra bestemmelsene:
Bygningsrådet kan, kun når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse bestemmelser og Fredrikstad kommunes vedtekt.

Oversiktskart

Adresse: E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/383/0/1

 FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



Matrikkelkart

Adresse: E.H.Mørchs gate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/383/0/1

 **FREDRIKSTAD KOMMUNE**

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

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

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

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

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





Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/383/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	14.06.2005	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LINE FAGERNÆS LARSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
MARCO SKOTTI		F - Fester	B - Bosatt		1/1
SIW FAGERNÆS		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	14.06.2005			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato
--------------------	-----------

Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.7.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
321.4		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelingsstype	Målemetode	Nærsiktighet i cm	Radius
1	6566041.01759	609931.734225	Ikke spesifisert	6.25	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
2	6566046.84568	609929.482187	Ikke spesifisert	2.74	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
3	6566045.94974	609926.893603	Ikke spesifisert	1.27	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
4	6566047.14449	609926.454616	Ikke spesifisert	10.5	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
5	6566056.95237	609922.709425	Ikke spesifisert	18.66	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
6	6566063.43703	609940.188087	Ikke spesifisert	18.11	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
7	6566046.59081	609946.78627	Ikke spesifisert	16.07	Ukjent		Scannet fra kart	200	0

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Fleire mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6248535	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 6248535: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	140.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	140.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☒

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.08.1962	15.08.1962

Bruksenheter

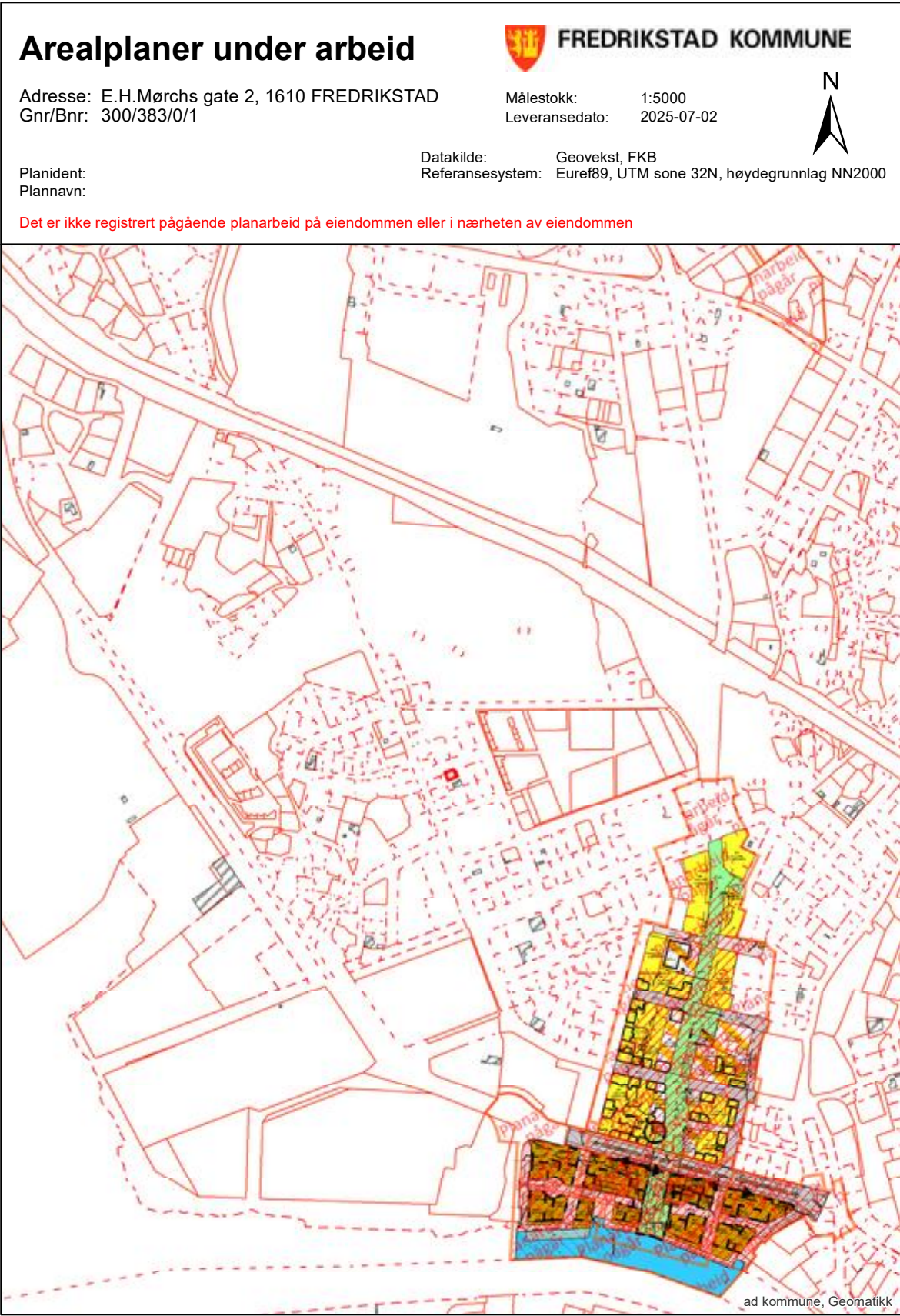
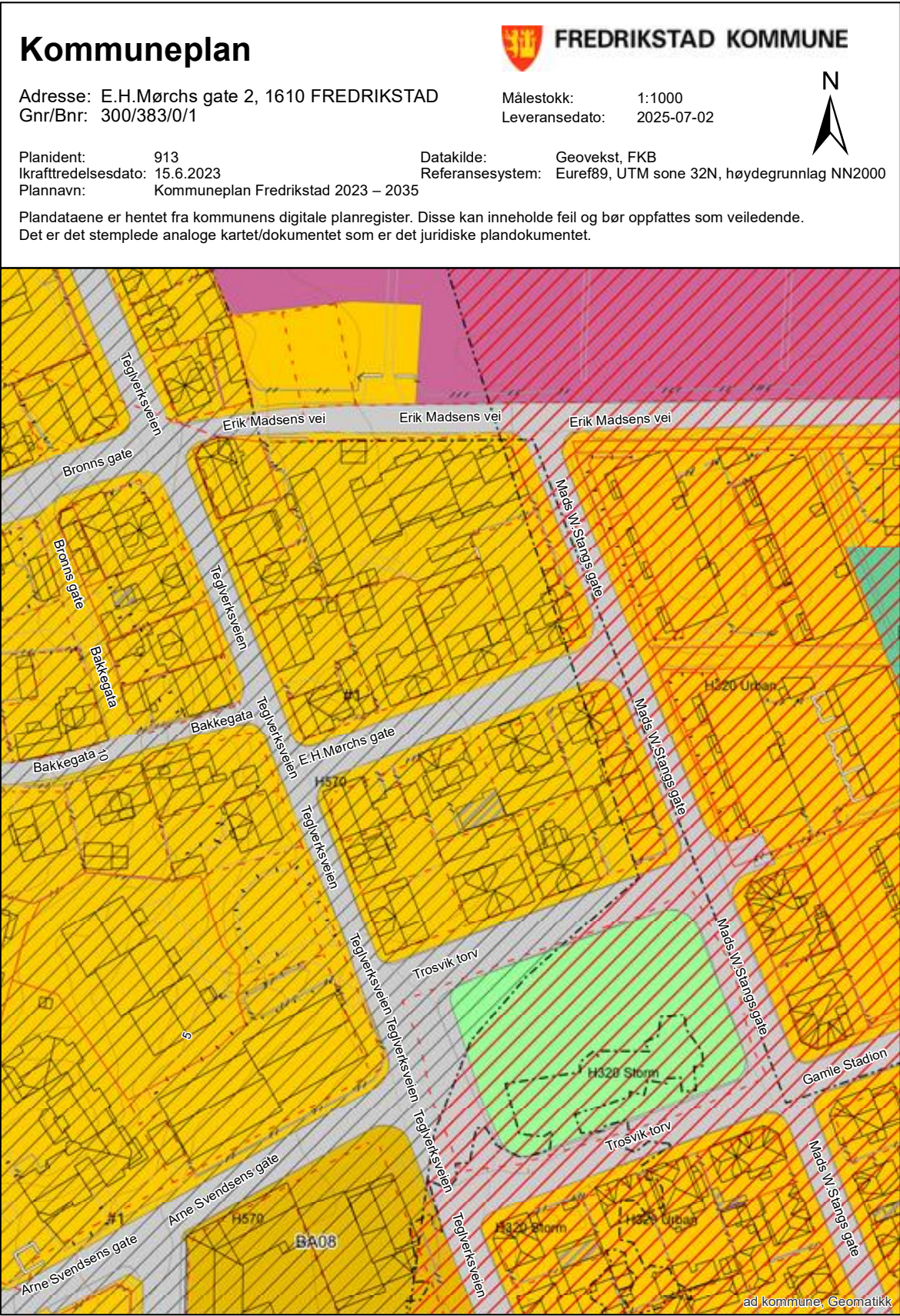
Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	70.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	70.0	0.0	70.0	0.0
H02	1	70.0	0.0	70.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
E.H.Mørchs gate	2		1610 FREDRIKSTAD

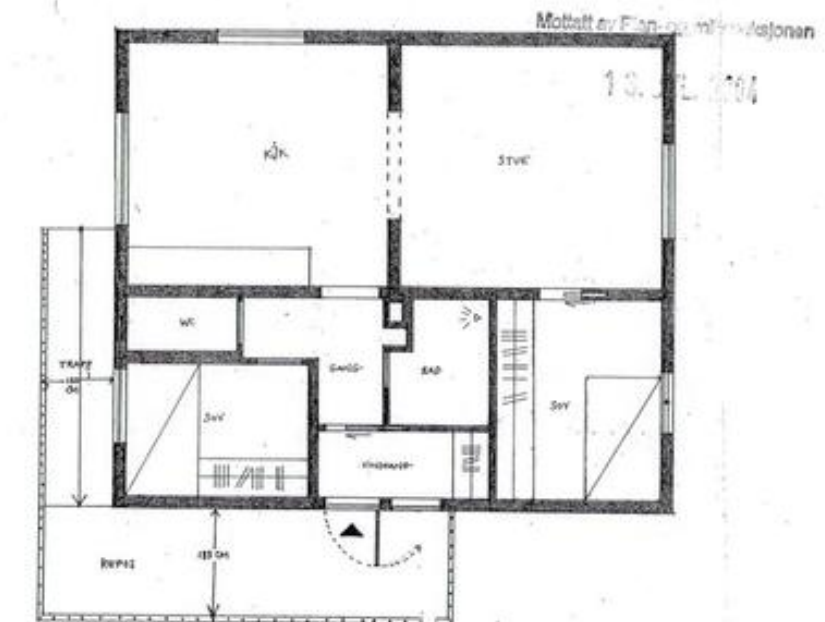


BESCHREIBUNG DER MASSEN									
Abbildung	Abbildung	Abbildung	Abbildung	Abbildung	Abbildung	Abbildung	Abbildung	Abbildung	Abbildung
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
131	132	133	134	135	136	137	138	139	140
141	142	143	144	145	146	147	148	149	150
151	152	153	154	155	156	157	158	159	160
161	162	163	164	165	166	167	168	169	170
171	172	173	174	175	176	177	178	179	180
181	182	183	184	185	186	187	188	189	190
191	192	193	194	195	196	197	198	199	200
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216	217	218	219	220
221	222	223	224	225	226	227	228	229	230
231	232	233	234	235	236	237	238	239	240
241	242	243	244	245	246	247	248	249	250
251	252	253	254	255	256	257	258	259	260
261	262	263	264	265	266	267	268	269	270
271	272	273	274	275	276	277	278	279	280
281	282	283	284	285	286	287	288	289	290
291	292	293	294	295	296	297	298	299	300
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310
311	312	313	314	315	316	317	318	319	320
321	322	323	324	325	326	327	328	329	330
331	332	333	334	335	336	337	338	339	340
341	342	343	344	345	346	347	348	349	350
351	352	353	354	355	356	357	358	359	360
361	362	363	364	365	366	367	368	369	370
371	372	373	374	375	376	377	378	379	380
381	382	383	384	385	386	387	388	389	390
391	392	393	394	395	396	397	398	399	400
401	402	403	404	405	406	407	408	409	410
411	412	413	414	415	416	417	418	419	420
421	422	423	424	425	426	427	428	429	430
431	432	433	434	435	436	437	438	439	440
441	442	443	444	445	446	447	448	449	450
451	452	453	454	455	456	457	458	459	460
461	462	463	464	46					

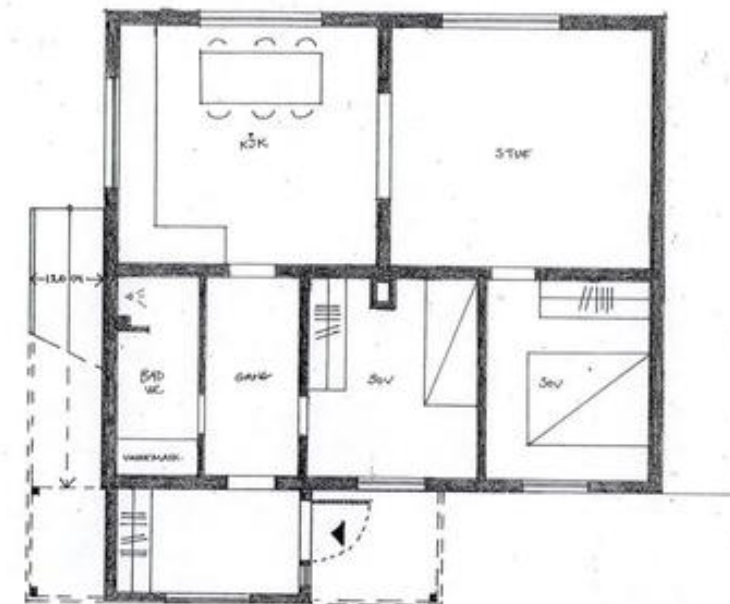


Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(")
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Vegstenging av veg/avkjørsel		Busteterrinial	
Avkjørsel		Bustholdeplass	
Bruker	Offentlig barnehage	Drosjeholdeplass	Naturvernområde(på land)
Tunnelåpning	Offentlig undervisning(skolet, universitet mv.)	Jernbane	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Grensepunkter		Sporveg-/forstadsbane	
Off. godkj. grensemerke	Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Havneområde	Klimaverområde
Bolt		Kai	Område for steinbrudd og masseuttak
Kors		Småbåtanlegg(landsiden)	
Grensestein/reys	Offentlig kirke	Trafikkområde i sjø og vassdrag	
Grensemerke, annen type	Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Juridiske linjer		Skipeled	
Sti		Havneområde i sjø	Område for reindrift
Regulert tomtgrense	Offentlig administrasjon	Offentlig småbåthavn(")	Polstyrkanlegg
Eiendomsgrense som skal oppheves	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTYTTIG FORMÅL	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Handelspartnere
		Annet trafikkområde(på land)	Område for særskilte anlegg
Grense for restriksjonsomt.		FROMRÅDER	Taubane
Grense for bevaring	Almenntillegget barnehage	Park	Formyelsepark
Bygg som skal bevaras	Almenntillegget undervisning(skolet, universitet mv.)	Turveg	Område for vindkraft
Bygggrense		Skilleppe	Annet spesialområde
Grenser, bygg./jernb.		Anlegg for lek	FELLESONMRÅDER
Byggelinje-/grense	Almenntillegget institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Anlegg for idrett og sport	Felles avkjørsel
Tre		Løplass	Felles adkomst(")
Støyskjerm		Annet friområde	Felles gangareal
Eiendomsgrense som skal oppheves	Almenntillegget Kirke	Friområde i sjø og vassdrag	Felles parkeringsplass
	Almenntillegget forsamlingslokale(grendehus mv.)	Badeområde	Felles lekareal for barn
Reguleringsplan bestemmelsesgrense		Småbåthavn	Felles gårdsplass
		Regattabane	Fellesareal for garasjer
Reguleringsplangrens-	Almenntillegget administrative bygg	Annet friområde i sjø og vassdrag	Felles prenterale
ser			Annet fellesareal for flere eiendommer
Formålsgrenser		SPESIALOMRÅDER	KOMBINERTE FORMÅL
Jernbanelinjer	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Privat vei	Bolig/Forretning
Jernbanelinje		Privat parkering(")	Bolig/Forretning/Kontor
Situasjonelinjer, jernbane		Park(")	Bolig/Kontor
Eiendomsgrenser	Hotell med tilhørende anlegg	Parkbette i industristrøk	Bolig/Offentlig
Måke grenser	Bevertning	Campingplass	Forretning/Kontor
Måke grenser	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSTASJONER	Friutstområde(på land)	Forretning/Kontor/Industri
Måke grenser		Friutstområde i sjø og vassdrag	Forretning/Industri
Frikådetegnede grenser		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Forretning/Kontor/Offentlig
Kommunegrenser	Garasjeanlegg	Golfbane	Forretning/Offentlig
Reguleringsplan - bestemmelser	Bensinstasjon	Grav- og urnelund	Kontor/Industri
	Annet byggeområde	Privat småbåtanlegg(land)	Kontor/Offentlig
Faneområde	LANDBRUKSOMRÅDER	Privat småbåtanlegg(sjø)	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde	Område for jord- og skogbruk	Område for anlegg i grunnen	Offentlig/Almenntillegget
Bevaringsområde	Område for jordbruk(")	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
Formyelseområde	Område reindrift	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Annet kombinert formål
Røkkelfelgeområde	Område for gartneri	Drikkevannsmagasin	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal	Område for parselthager	Vann- og avløpsanlegg	Reguleringsplaner
	Annet landbruksområde	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	Vannflater
BYGGEOMRÅDER	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		Vannflater
Område for boliger med tilhørende anlegg		Anlegg for telekommunikasjon	
Frittgående småhusbebyggelse	Kjøreveg	øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarets/sivilforsvaret	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Konsentrert småhusbebyggelse	Gate med fortau		
Blokkbebyggelse	Annen veggrunn		
Garasjer i boligområder	Gang-/høykelvei		
Område for forretning	Sykkelvei		
Område for kontor	Gangvei		
Forts...	Kjørbar gang-/høykelvei(")		
	Fortau(")		
	Gatetun		
	Torv		

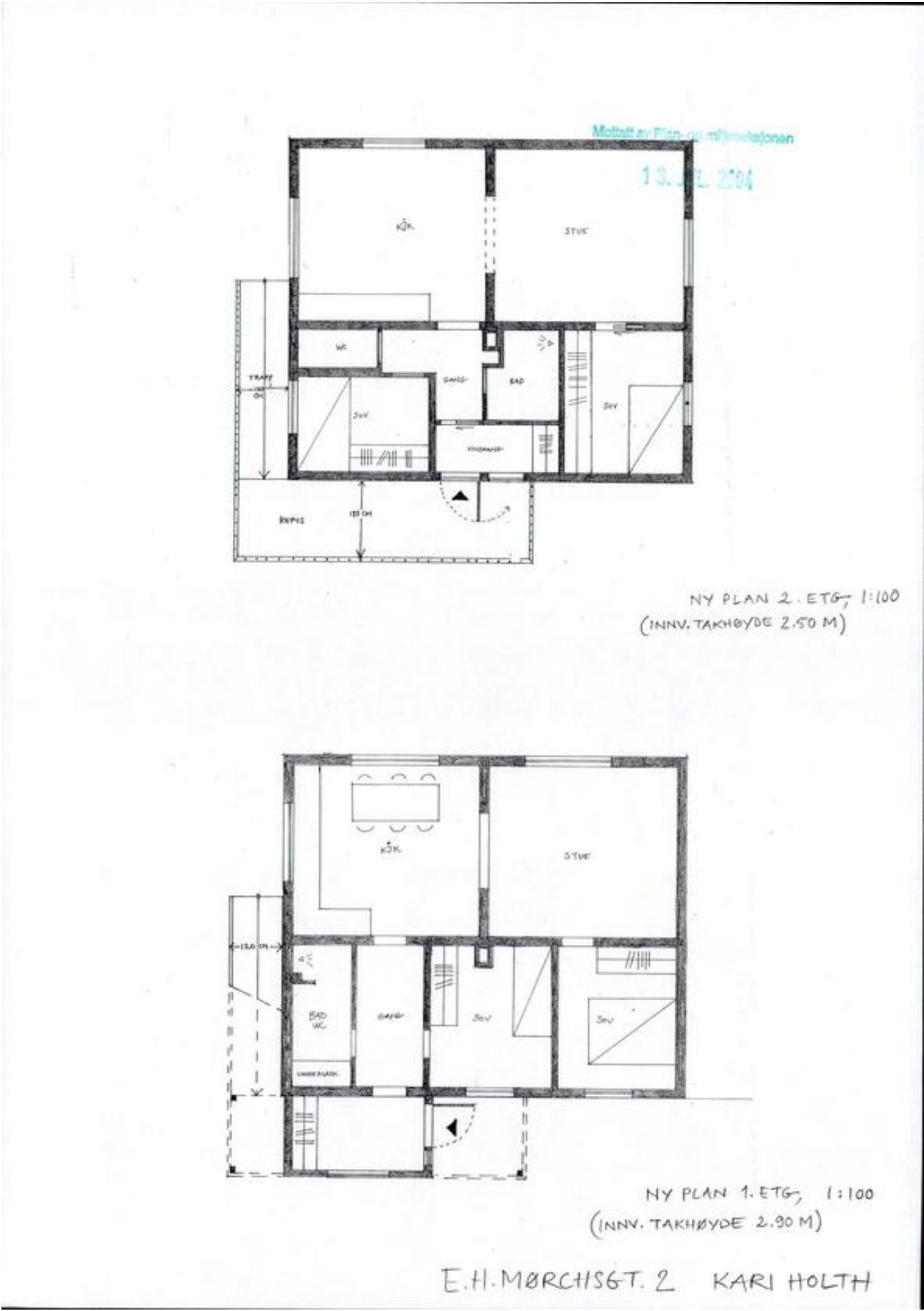
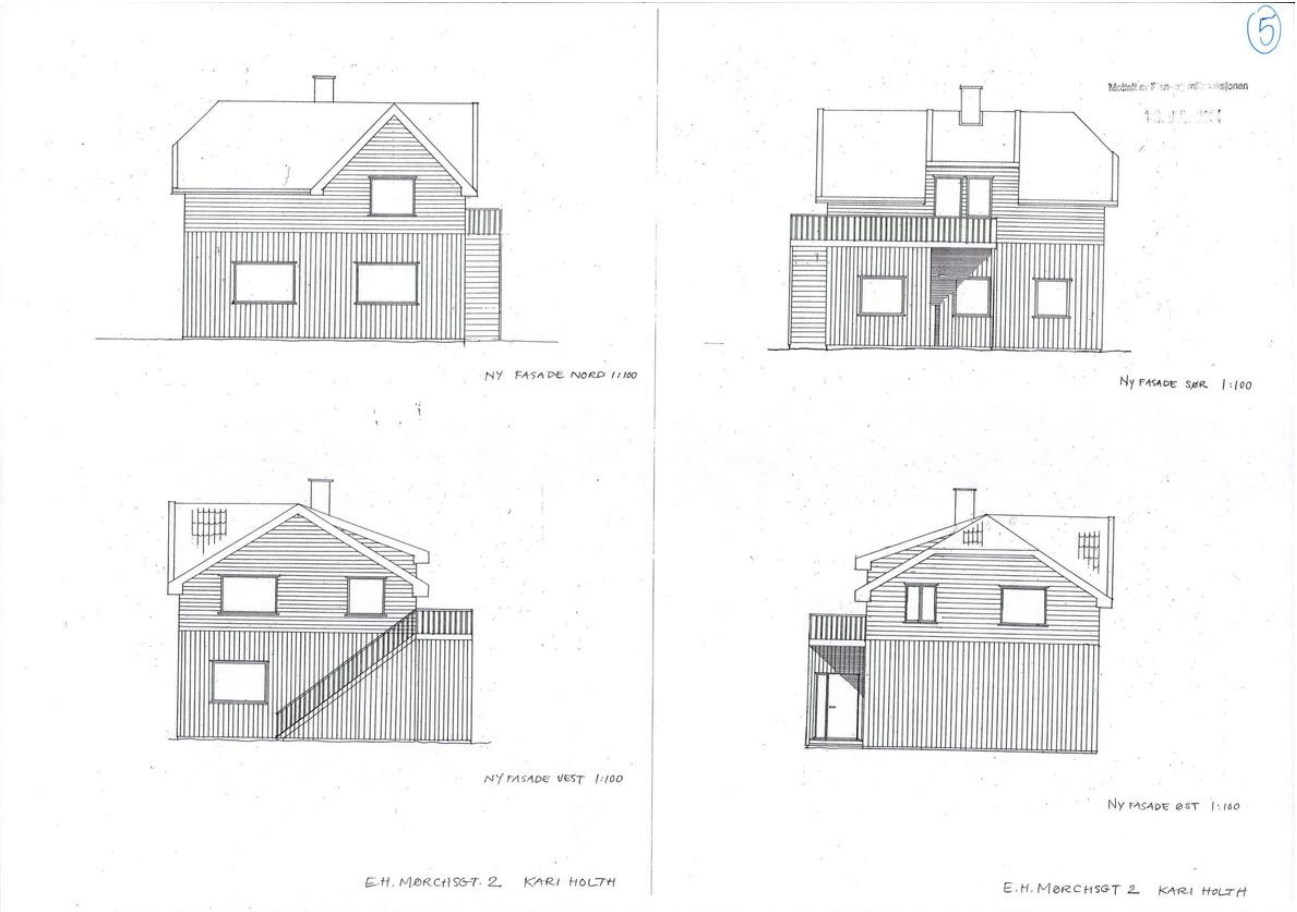


NY PLAN 2. ETG, 1:100
(INNVI. TAKHØYDE 2.50 M)



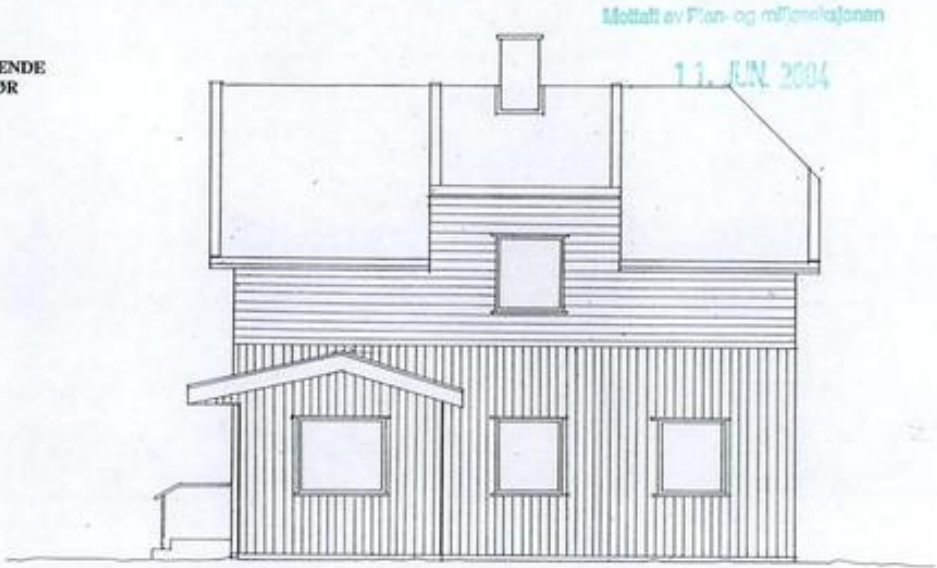
NY PLAN 1. ETG, 1:100
(INN. TAKHØYDE 2.90 M)

E.H. MØRCHSGT. 2 KARI HOLTH





EKSISTERENDE
FASADE SØR
1:100

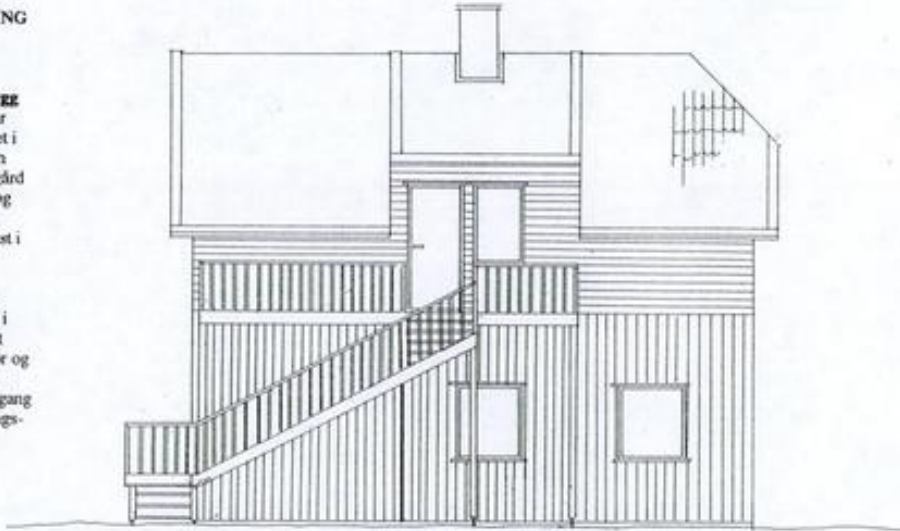


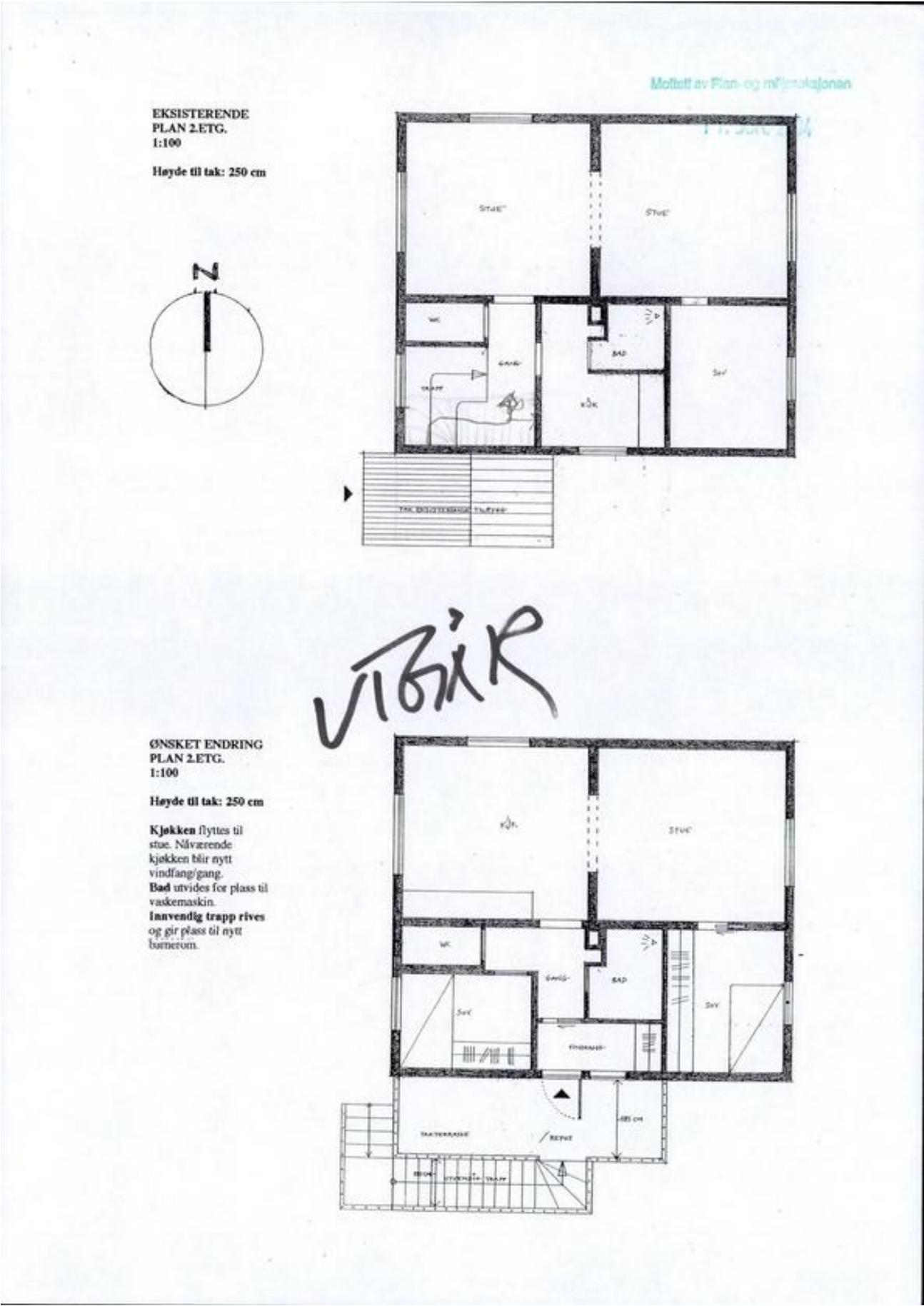
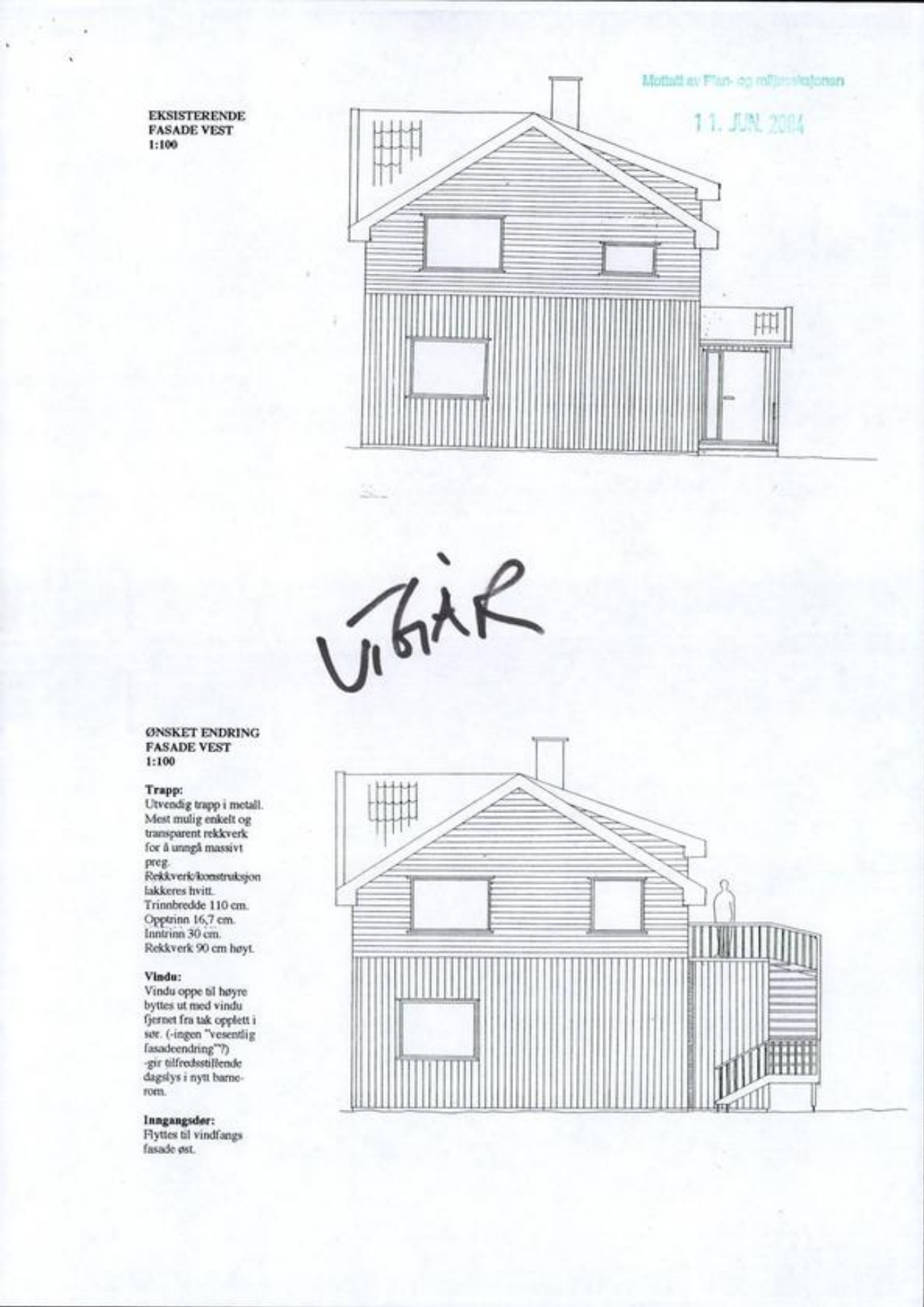
VIGÅK

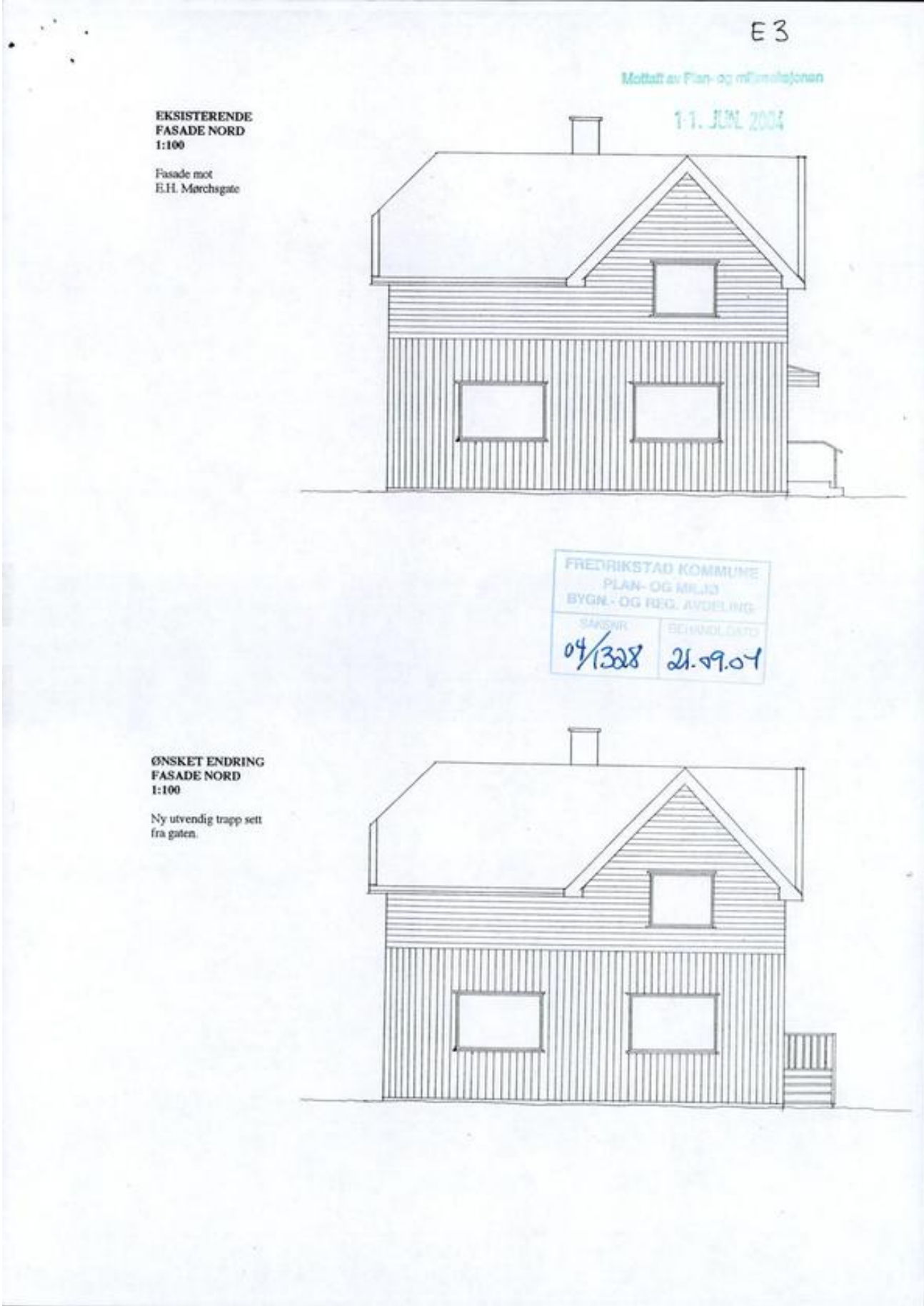
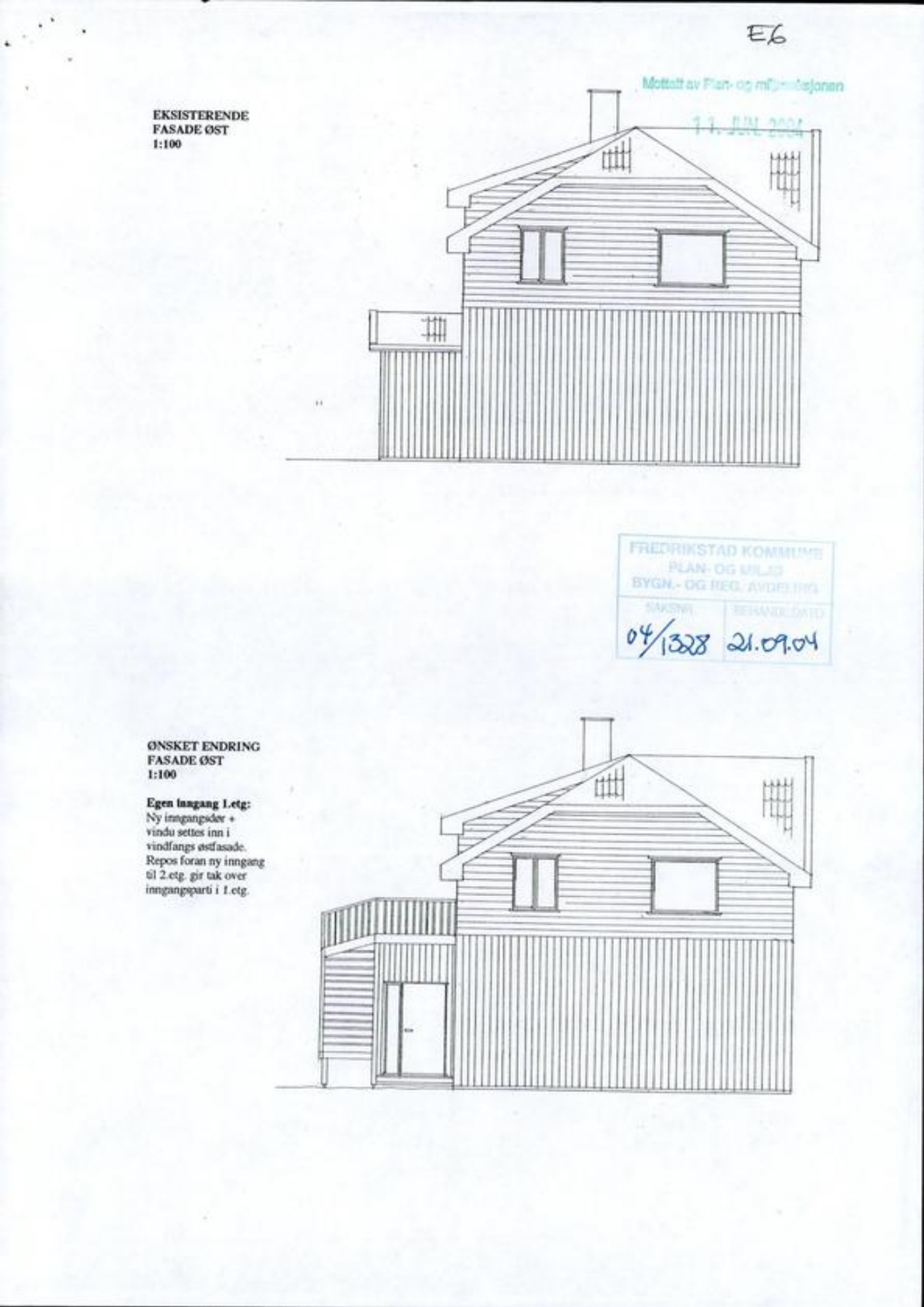
ØNSKET ENDRING
FASADE SØR
1:100

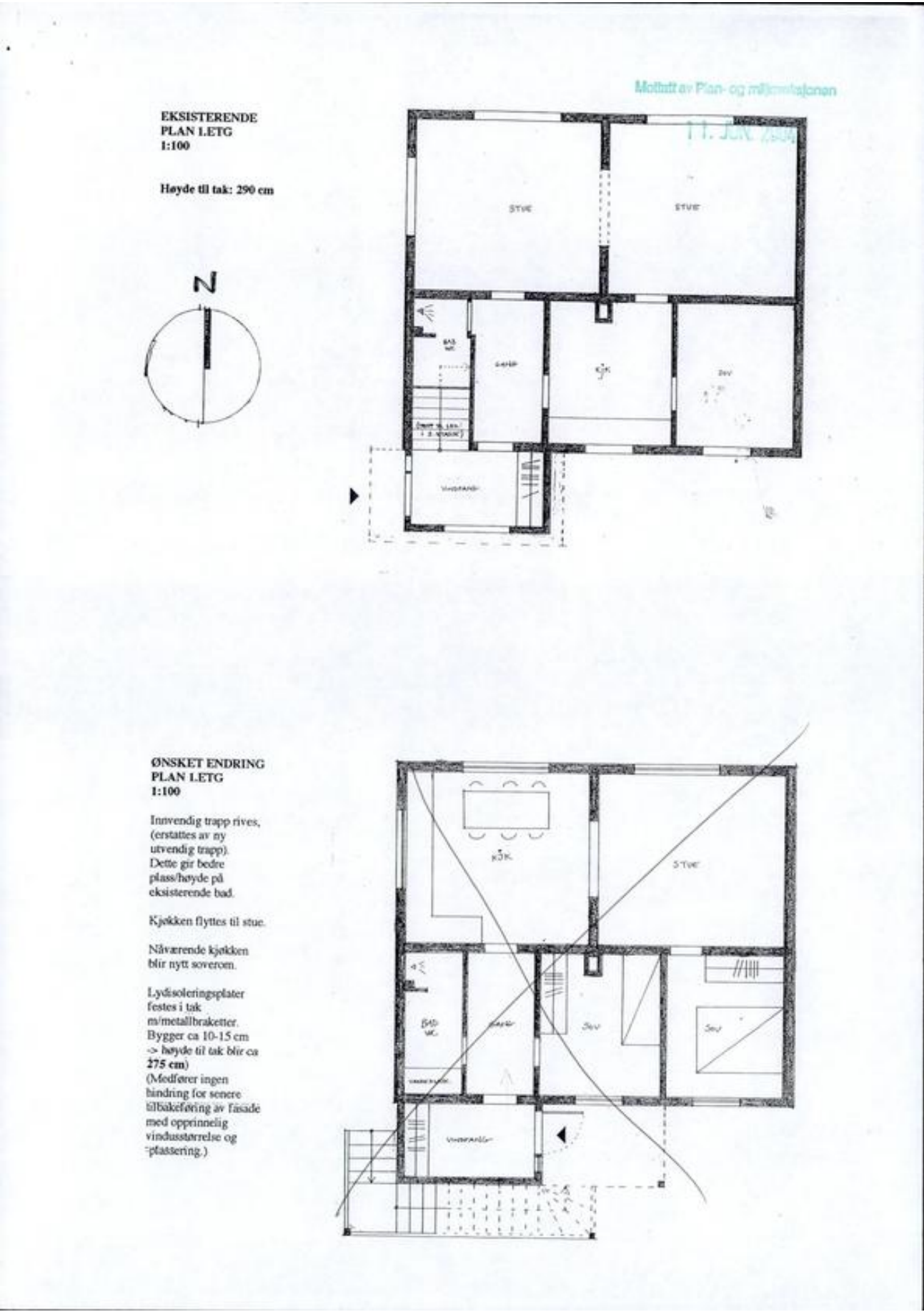
Eksisterende tilbygg
flr flatt tak som blir
veranda for leilighet i
2. etasje. Sørfasaden
vender ut mot bakgård
skjermet av uthus og
høye gjerdet, så
solforholdene er best i
høyden...

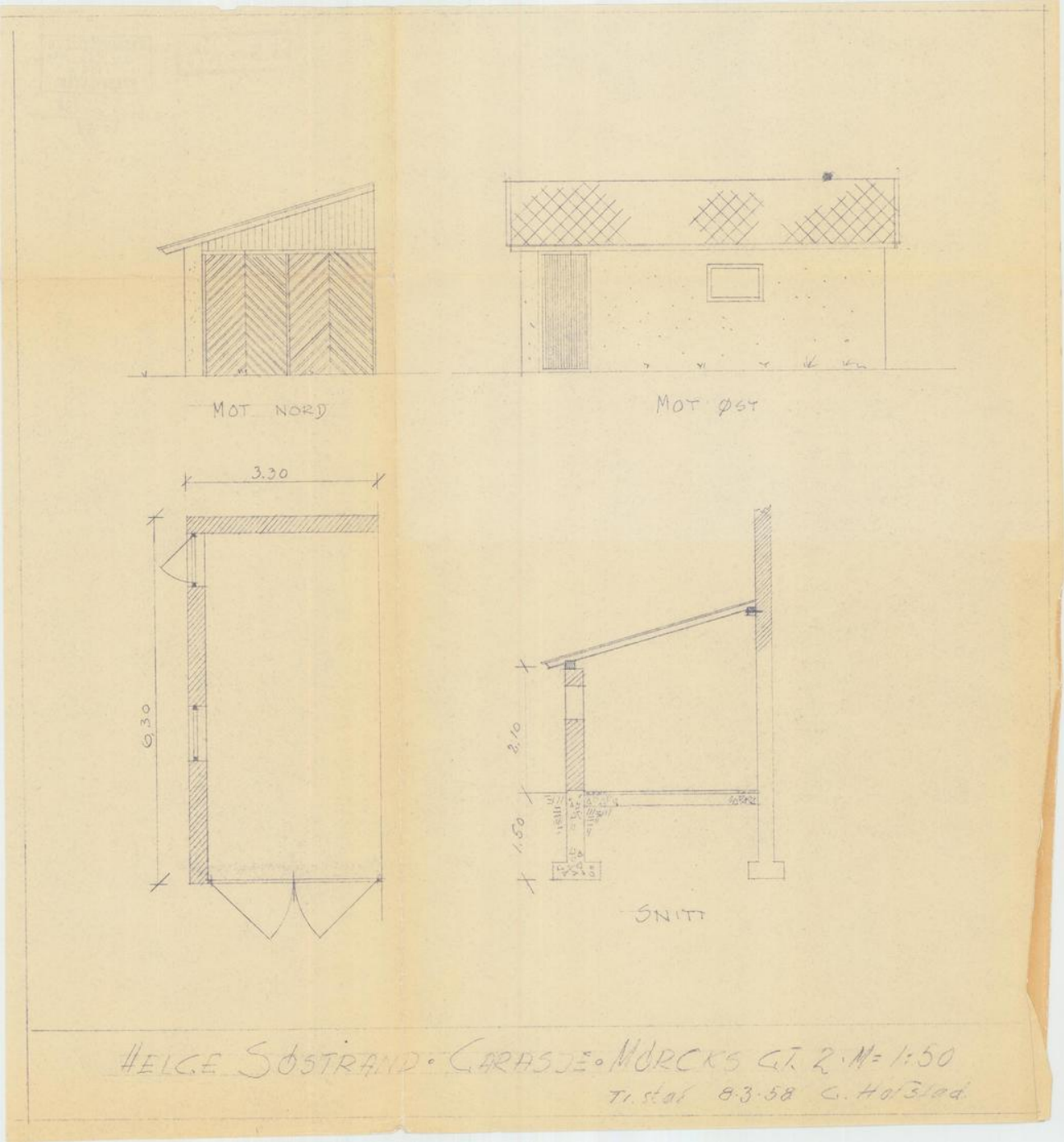
Ny inngang 2. etg:
Eksisterende vindu i
takoplett skiftes ut
med ny inngangsdør og
mindre vindu.
Repos foran ny inngang
blir tak over inngangs-
parti i 1. etasje.

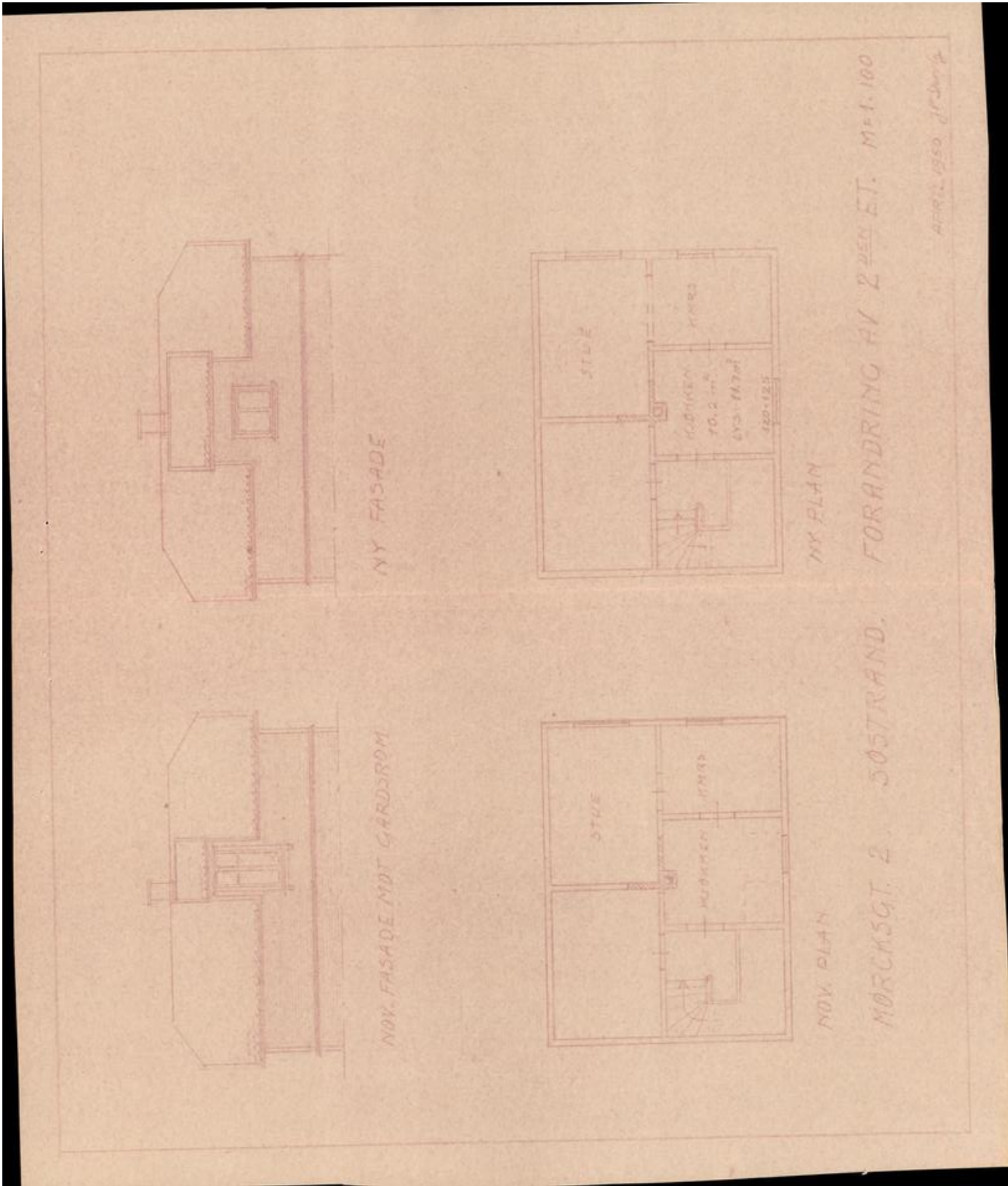
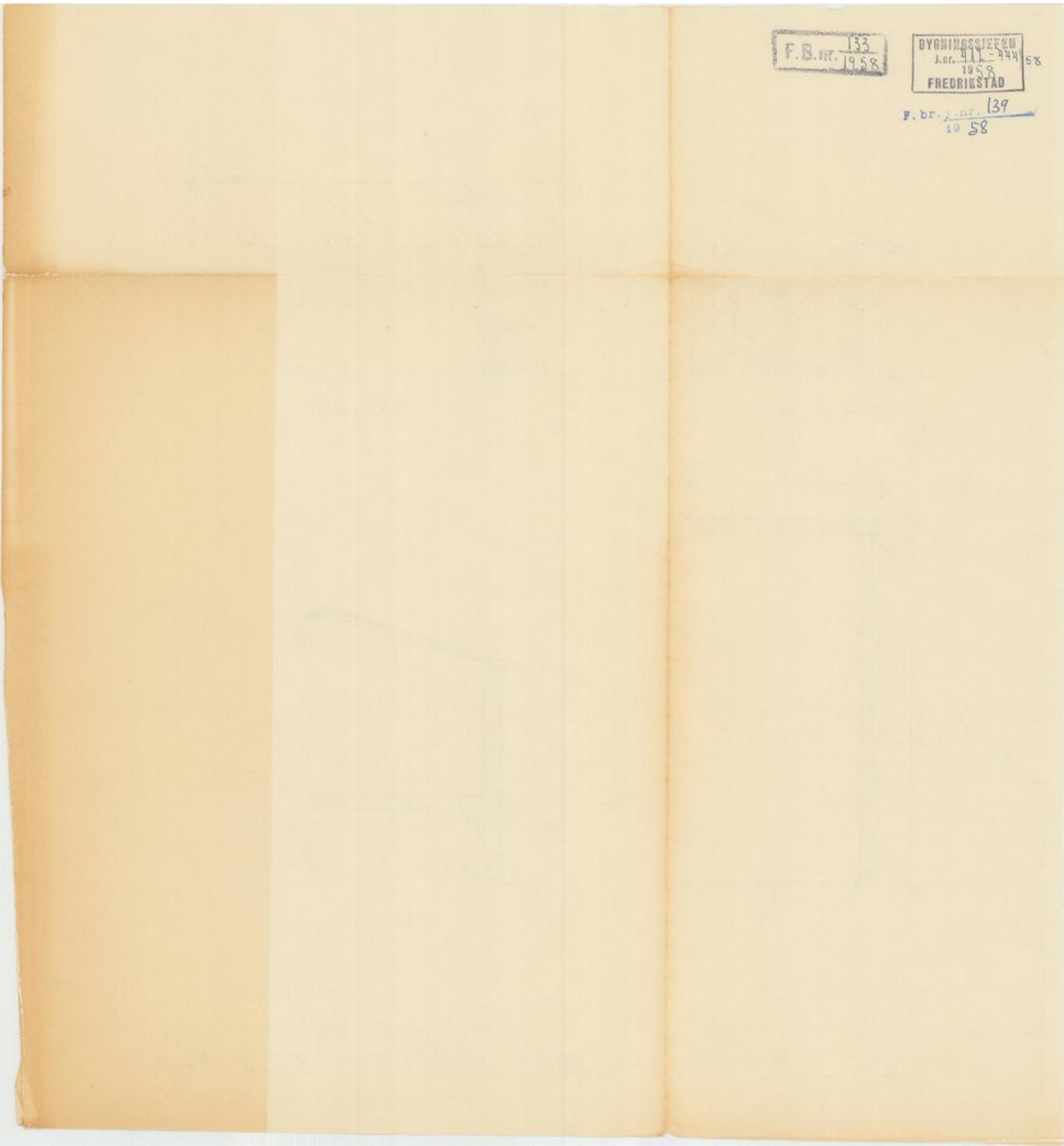


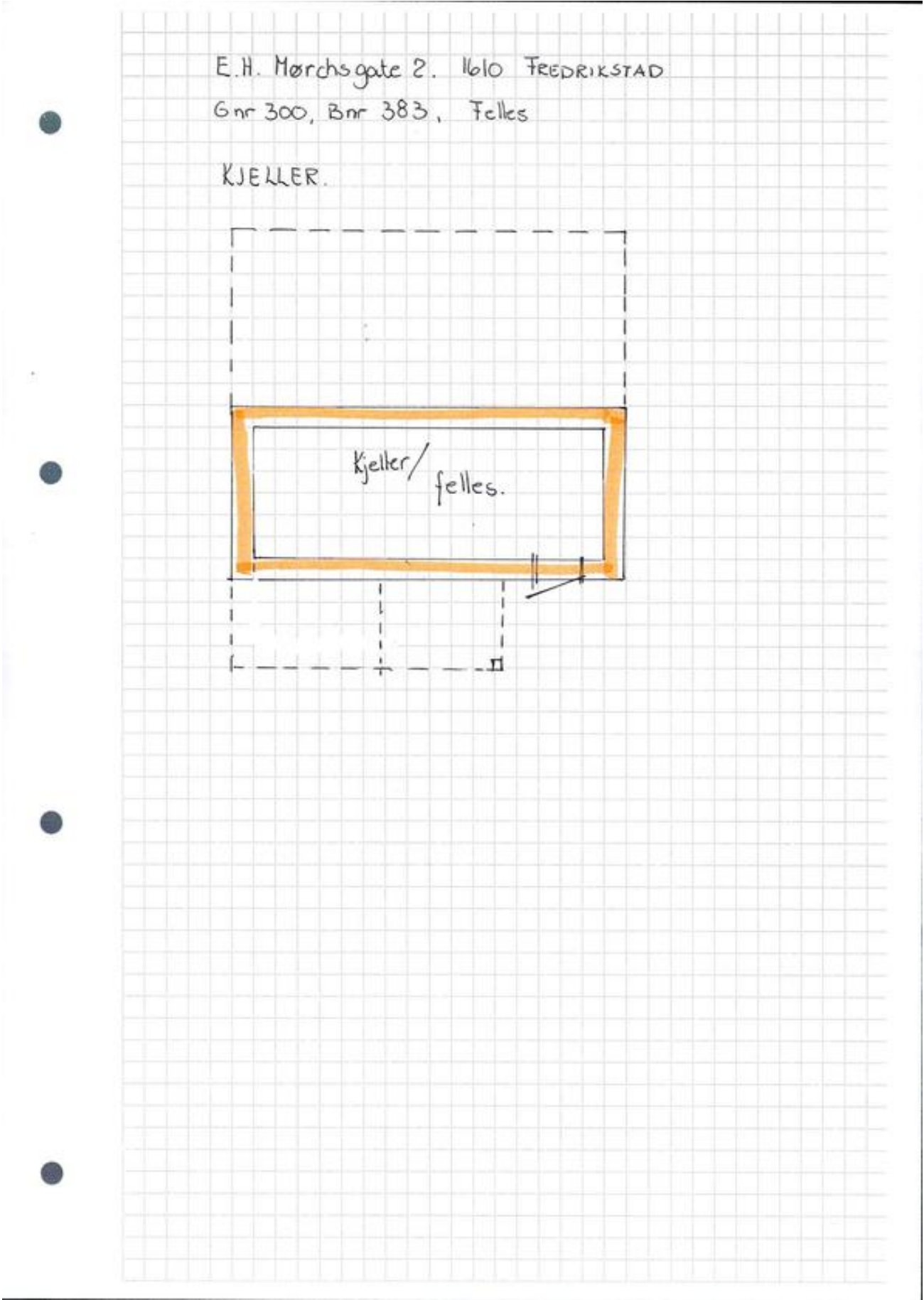
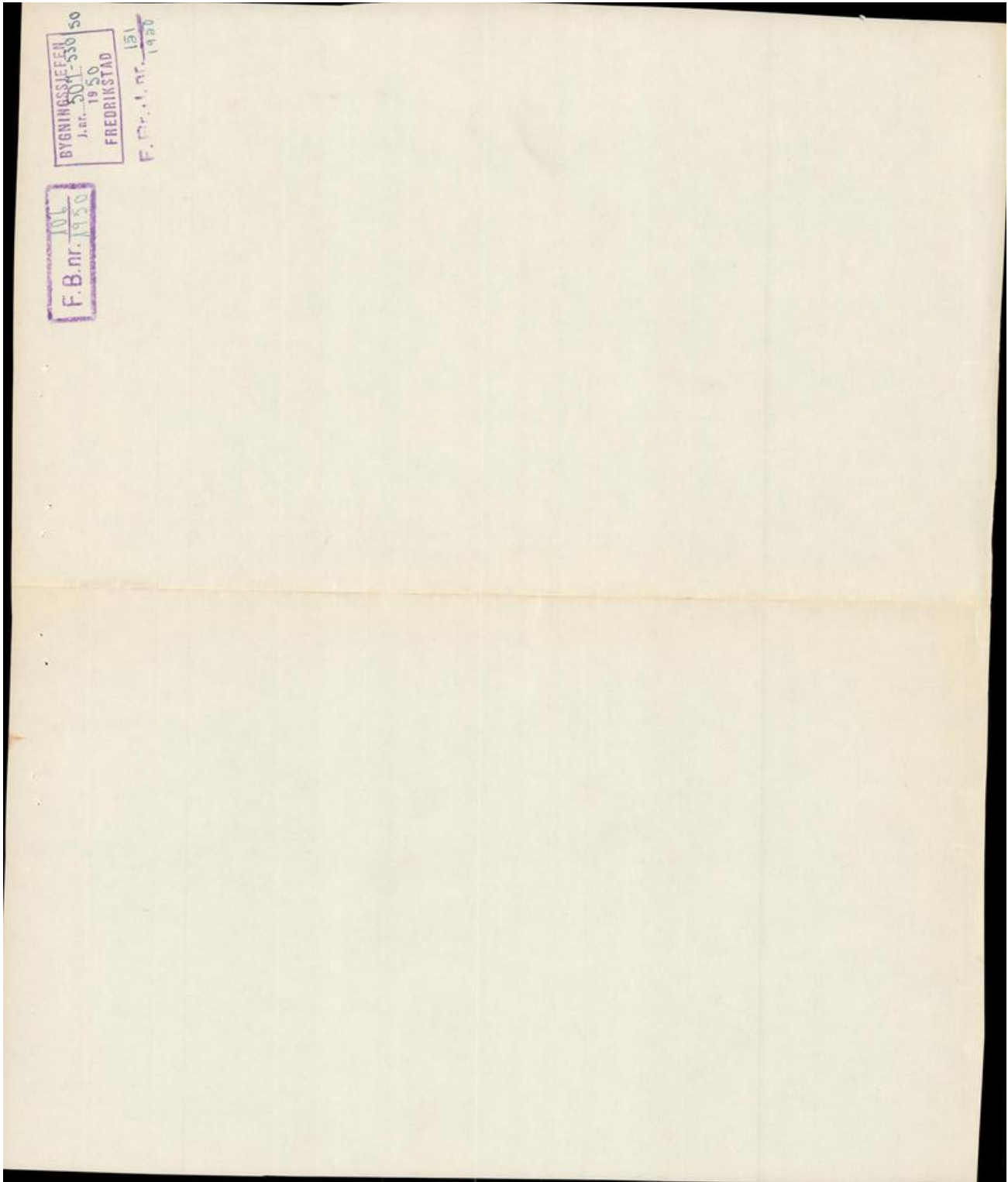






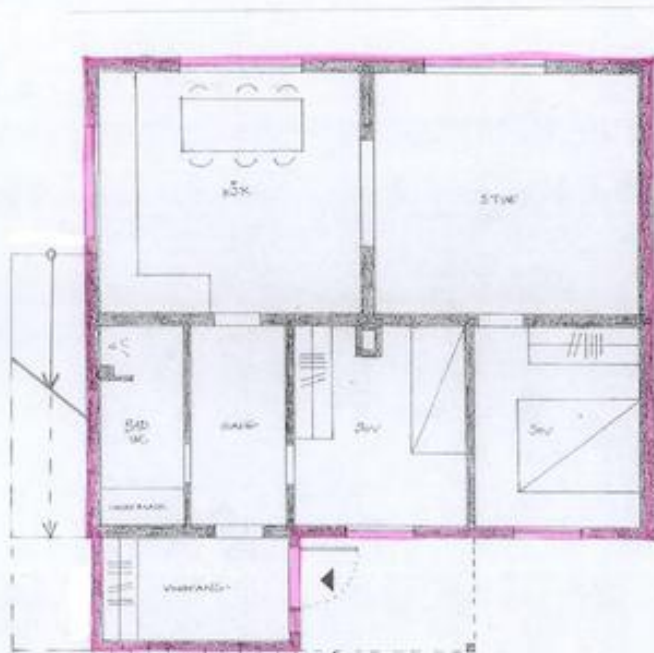






E.H. Mørchsgate 2, 1610 Fredrikstad
Gnr 300, Bnr 383, Snr 1.
Målestokk; 1:100

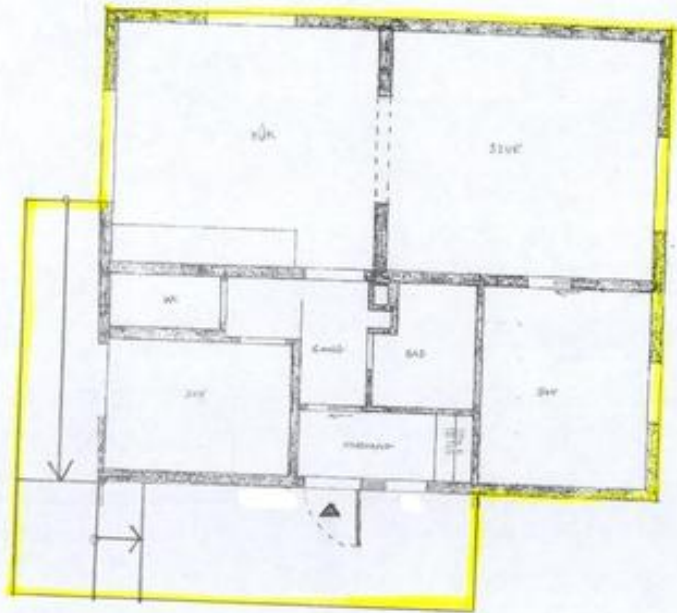
1. etasje



Fredrikstad den 07.06.05
Kari Holth
Kari Holth

E.H. Mørchsgate 2, 1610 Fredrikstad
Gnr 300, Bnr 383, Snr 2
Målestokk; 1:100

2. etasje m/adkomst (trapp)



Fredrikstad den 07.06.05
Kari Holth
Kari Holth



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8400/86
Attesterings tidspunkt 2025-06-25 09:19

TINGLYST

27 JUNI 2005

FREDRIKSTAD TINGRET

DAGBOKNR.: 8400

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om resekseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningssetaten for viderebehandling til rekvisent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdens nr.	Bruksnr.	Festens nr.	Seksjonsnr.
0106	Fredrikstad	300	383		

2. Hjemmelshaver(e)				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn		Seksjonsnr.	Ideell andel
090847	Kari Holth		1	1
090847	Kari Holth		2	1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste											
S.nr.	Formål (bruk eller areal)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål (bruk eller areal)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål (bruk eller areal)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål (bruk eller areal)	Tilleggs-areal
1	B	1/2	BG	11		21			31		
2	B	1/2	BG	12		22			32		
3				13		23			33		
4				14		24			34		
5				15		25			35		
6				16		26			36		
7				17		27			37		
8				18		28			38		
9				19		29			39		
10				20		30			40		
SUM BRØK 1			SUM BRØK			SUM BRØK			SUM BRØK		
SUM BRØK (TELLERE)				= NEVNER I SAMEIERBRØKEN							

4. Supplerende tekst

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.

Ved resekseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måle fellesarealene berøres.



Doknr: 8400 Tinglyst: 27.06.2005 Emb: 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nedenst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Kari Holth



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8400/86
Attesterings tidspunkt 2025-06-25 09:19

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)

d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved resekseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift	Navn gjenstas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner
Fredrikstad 07.06.05	Kari Holth	Kari Holth	



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8400/86
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:19

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹²⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjenles med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Fredrikstad kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.	Seksjonsnr.	
300	383			Fredrikstad Kommune

Dato	Underskrift	Stempel
23/6-05	Adi-By	

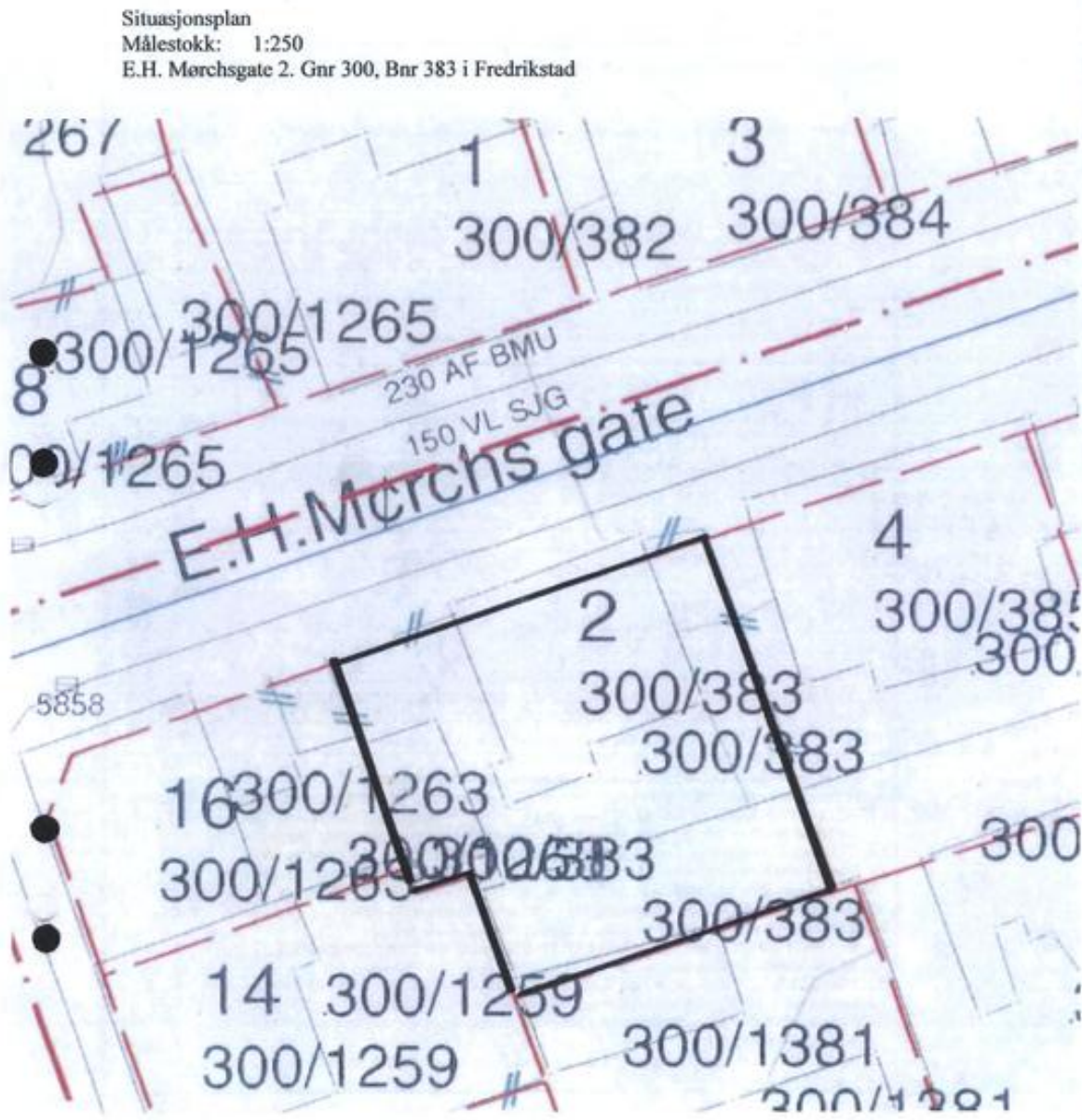
Noter:

- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Kari Holth



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8400/86
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 09:19

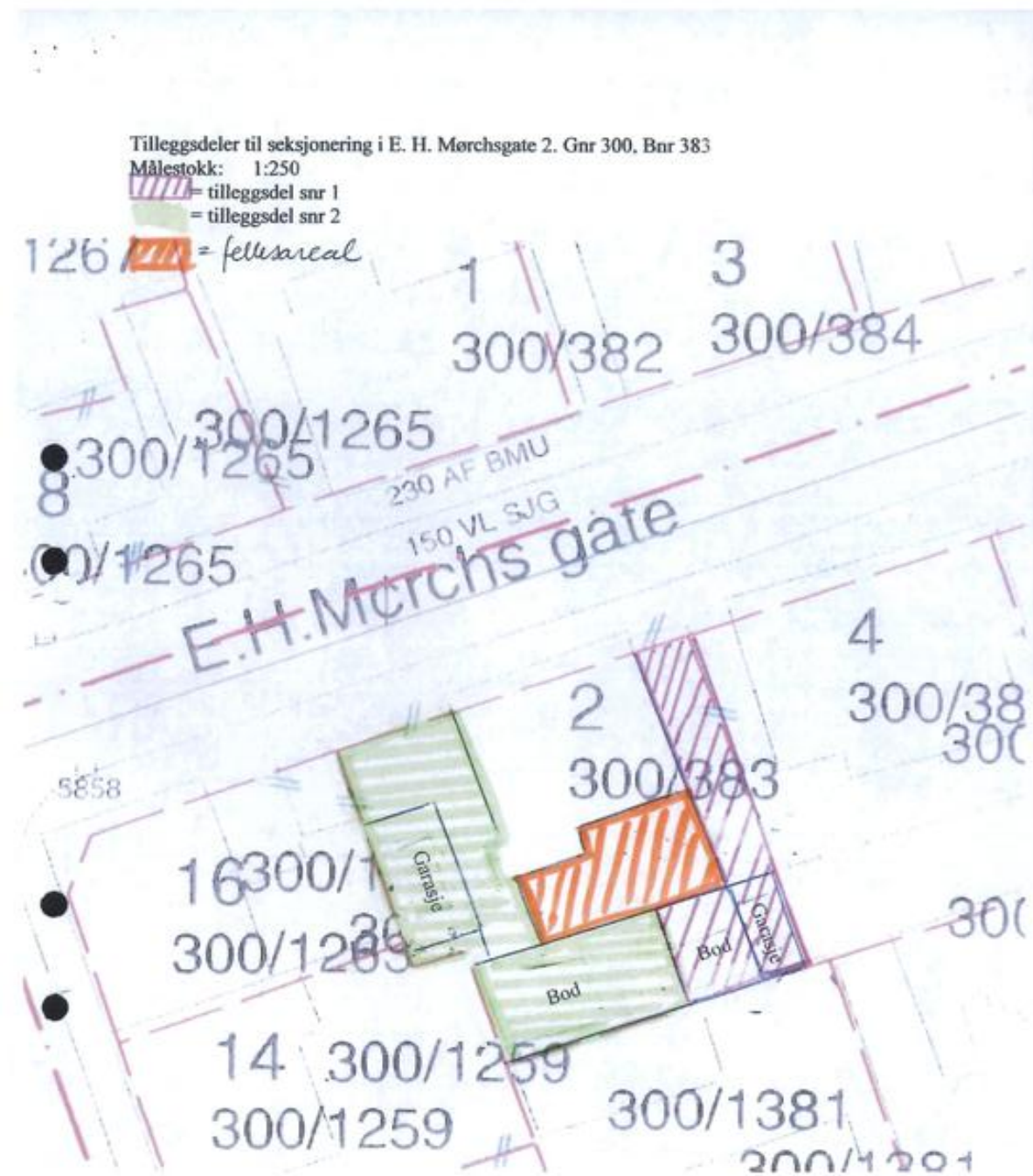


Fredrikstad 07.06.05

Kari Holth
Kari Holth



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8400/86
Attestingstidspunkt 2025-06-25 09:19



Frøedrikstad den 07.06.05

Kari Holth
Kari Holth



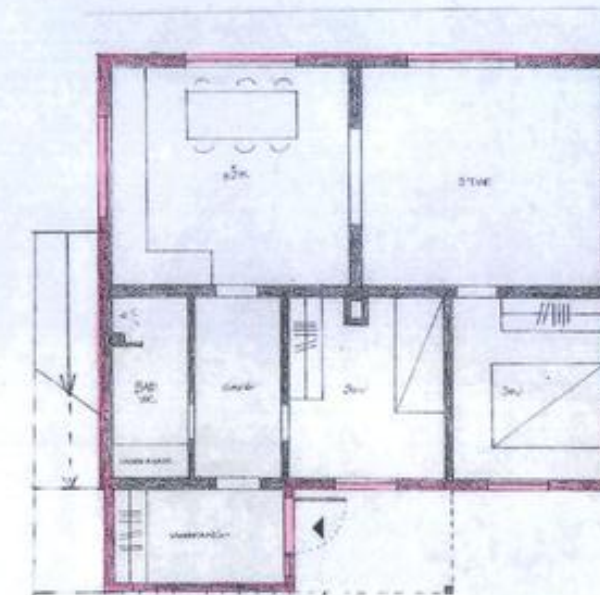
Attestert kopi av dok.nr. 2005/8400/86
Attestingstidspunkt 2025-06-25 09:19

E.H. Mørchsgate 2, 1610 Fredrikstad

Gnr 300, Bnr 383, Snr 1.

Målestokk; 1:100

1. etasje



Fredrikstad den 07.06.05

Kari Holth



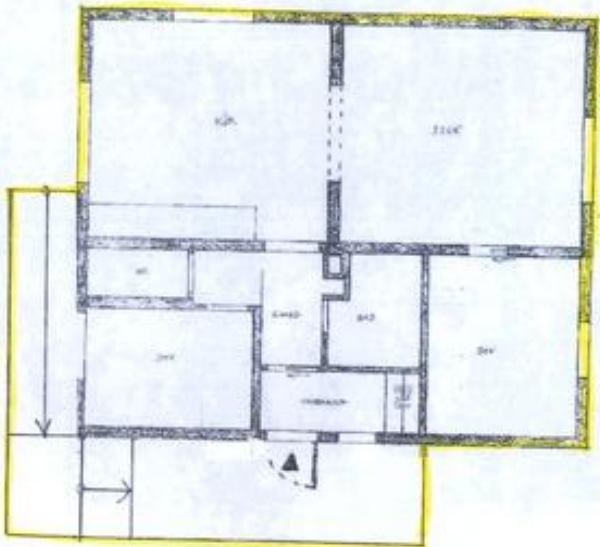
Attestert kopi av dok.nr. 2005/8400/86
Attesterings tidspunkt 2025-06-25 09:19

E.H. Mørchsgate 2, 1610 Fredrikstad

Gnr 300, Bnr 383, **Snr 2**

Målestokk; 1:100

2. etasje m/ adkomst (trapp)



Fredrikstad den 07.06.05

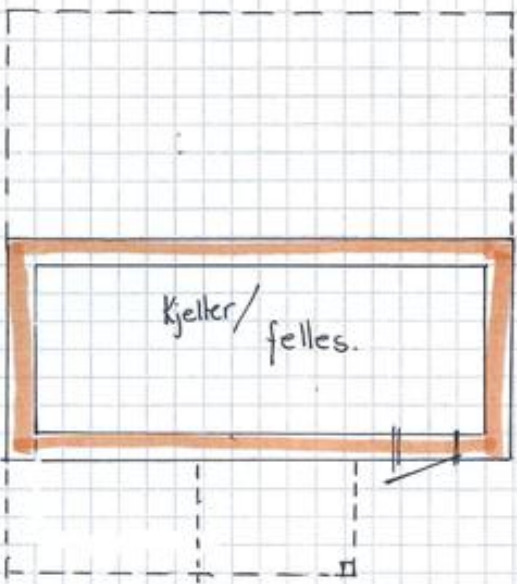
Kari Holth
Kari Holth



Attestert kopi av dok.nr. 2005/8400/86
Attesterings tidspunkt 2025-06-25 09:19

E.H. Mørchsgate 2, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 300, Bnr 383, Felles

KJELLER.



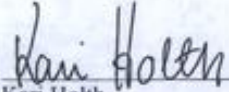


Attestert kopi av dok.nr. 2005/8400/86
Attestingstidspunkt 2025-06-25 09:19

Erklæring

Det er ingen leietagere i E.H. Mørchgate 2, 1610 Fredrikstad, Gnr 300, Bnr 383 i Fredrikstad Kommune.

Fredrikstad den


Kari Holth

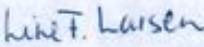


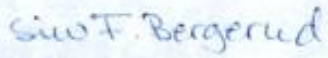
Attestert kopi av dok.nr. 2005/8400/86
Attestingstidspunkt 2025-06-25 09:19

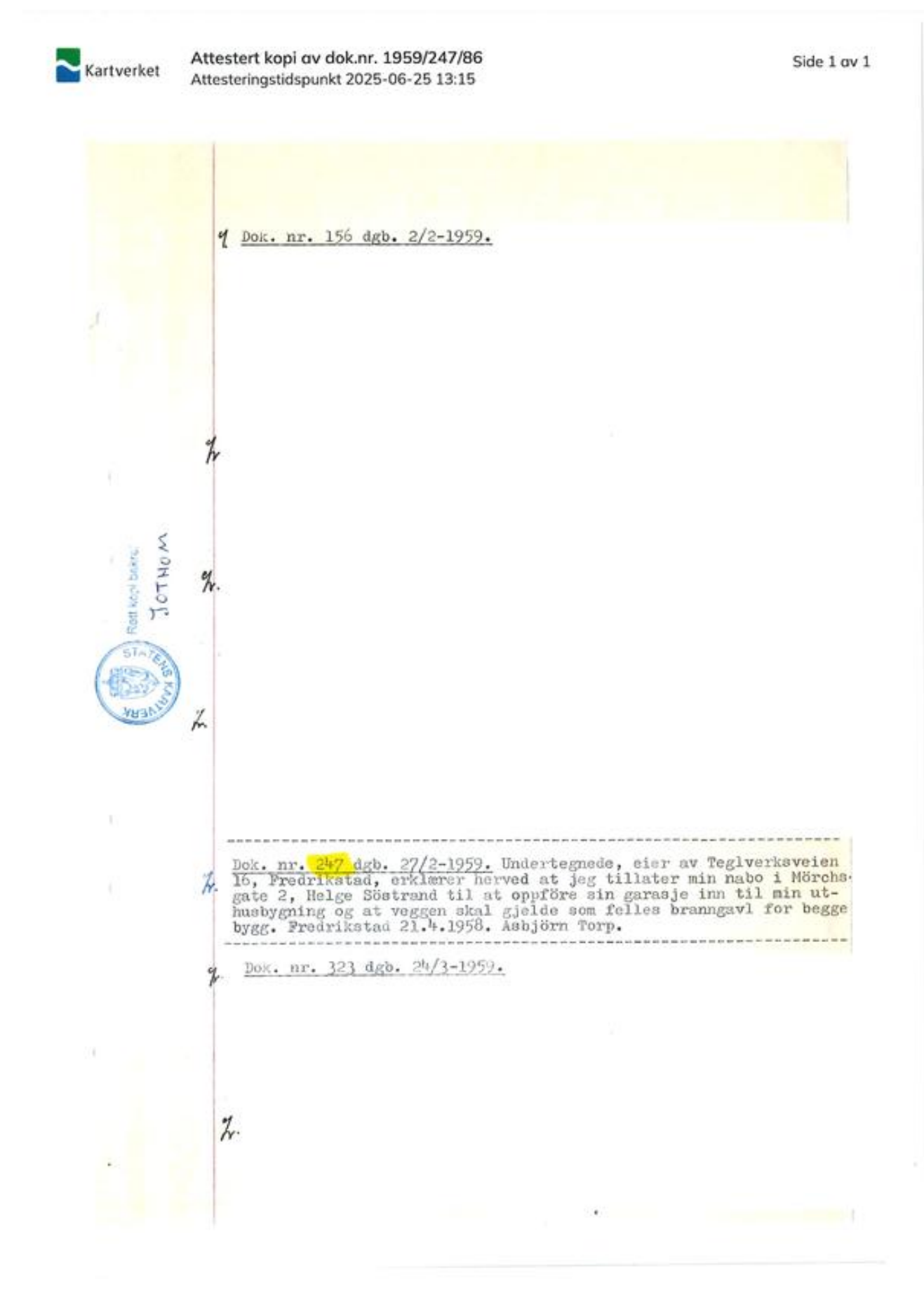
ERKLÆRING

Som hjemmelshavere samtykker vi til seksjonering av
E.H. Mørchgate 2, 1610 Fredrikstad
Gnr 300, Bnr 383 i Fredrikstad kommune.

Fredrikstad den


Line Fagermæs Larsen
040563 


Siw Fagermæs Bergerud
180469 



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

E.H. Mørchs gate 2, 1610 Fredrikstad. Gnr. 300, bnr. 383, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 109250203
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no