

PROAKTIV

Eldre
sjarmerende
byvilla

VESTRE FRYDENBERGVEI 28





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



FREDRIKSTAD - OREDALLEN

Eldre sjarmerende byvilla med hage og sentral beliggenhet

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vestre Frydenbergvei 28, 1613
Fredrikstad

Gnr./Bnr.: Gnr. 209, bnr. 165, i Fredrikstad
kommune

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 120.000,-

Totalpris: 4.110.000,-

Kommunale avgifter: 25.212,-

Boligtype: Enebolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1922

Rom/soverom: 4/3

BRA: 139 m²

Garasje/Parkering: Parkering på egen
tomt med innkjøring fra Oredalsveien.

Tomt: 627 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	14	15
Informasjon om boligen	Kjøkken	Boligen i bilder	Stue
17	19	22	25
Bad	Soverom	Plantegninger	Skilleside
26	29	91	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

"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



«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.



OREDALEN

Kommune: Fredrikstad / Område: Fredrikstad – Oredalen

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

Eiendommen ligger sentralt til på Frydenberg, rett i nærheten av Christianslund med bl.a. dagligvare, frisør, blomsterbutikk, bakeri m.m.

Fredrik II v.g.s. ligger rett i nærheten. Barneskole på Trosvik og Trara. Flere barnehager i området. Kvernhuset ungdomsskole ligger ca. 2 km. unna.

Fra eiendommen er det gangavstand til Fredrikstad sentrum med gågaten, Bryggepromenaden, kulturtilbud og alle byens fasiliteter.

Det er også kort vei til Brattliparken og Fredrikstadmarka med lysløyper, turstier og rasteplasser.



OFFENTLIG TRANSPORT

Kniple	0 min
Totalt 12 ulike linjer	0 km
Fredrikstad stasjon	4 min
Linje RE20, RX20	2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 53 min

DAGLIGVARE

Kiwi Frydenberg	3 min
PostNord	0.2 km
Coop Extra Christianslund	6 min
PostNord	0.4 km

VARER/TJENESTER

Torvbyen	16 min
Vitusapotek Hassingen	15 min

SPORT

Fredrik II Videregående Aktivitetshall	4 min
Trara skole Aktivitetshall, ballspill	8 min
EVO Fredrikstad	14 min
Family Sports Club Fredrikstad	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fredrik II vgs. Fredrikstad	4 min
Fredrik II VGS. avd. Frydenberg – Østf...	5 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Fra innfartsåra, ta av ved gamle Fredrikstad stadion (skiltet mot Veum) og ta til venstre i krysset mot Veumveien. Følg veien til du kommer til rundkjøring på Christianslund og ta av til høyre. Følg veien ca. 250 meter og eiendommen ligger på høyre hånd i krysset Knipleveien/Vestre Frydenbergvei. Innkjøring til tomten er fra Oredalsveien.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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



SKOLER

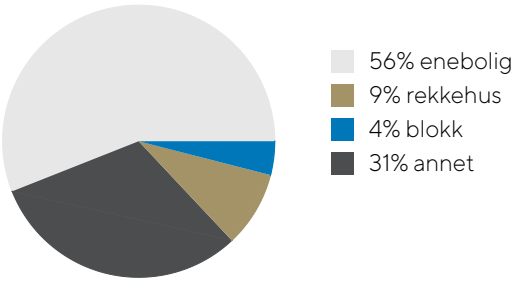
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	6 min 2.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	26 min 1.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 473 elever, 28 klasser	25 min 1.9 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	8 min 0.6 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	14 min 1 km

BARNEHAGER

Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	12 min 0.9 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	13 min 0.9 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	14 min 1 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL VESTRE FRYDENBERGVEI 28

Eldre sjarmerende byvilla med hage og sentral beliggenhet

BYGGEMÅTE

Grunnmur i granitt i gammel del og blokker/betong i tilbygg.
Dreneringen er trolig fra byggeår.
Yttervegger er trolig oppført i blokker eller teglstein som er pusset utvendig.
Malte vinduer i tre med 2 lags glass.
Takets konstruksjon er av typen Mansard-tak med sperrer i tre.
Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt betongsten.
Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Meget enkel garasje med gruset gulv, bygget ligger rett på terrenget, yttervegger i bindingsverk. Innvendig og utvendig er bygget kledd med eternitplater som inneholder asbest.
Saltak med eternitplater. Bygget er i meget dårlig stand og har råteskader og skjevheter.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 11.02.25, 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: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Overflater og innredning kjøkken: Innredningen er fra 2012 og har bruksslitasje samt fuktskader i innredning/sokler. Slitt benkeplate. Blandebatteri lekker.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke el-rapport. Det anbefales kontroll da dokumentasjon fra tidligere kontroll ikke er fremvist. Det er en løs dekkskinne i el-skapet. Ufagmessig opplegg av stikkontakt.
- Drenering: Det er ingen synlig dreinsplast/fuktsikring rundt grunnmuren. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fuktinnsig i krypkjeller/kjeller.

TG 2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er registrert sprekker og bom + avskalling i puss + ujevne overflater på flere vegger.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Utvendige vinduer: Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke. Noen vinduer har vedlikeholdsbehov. Slitte kjellervinduer som mangler fullgod fugging/tetting rundt karm.
- Utvendige trapper: Rekkverk på trapp har for store åpninger iflg forskriftene. Det er en del sprekker/avskallinger av betong på trapper.
- Innvendige overflater: Det er bom i flere flis i gangen + kjøkken. Det er noe knirk i noen gulv. Det mangler noen lister her og der.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige.
- Rom under terreng: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige trapper: Trappen i begge etasjer mangler håndløper på 1 side. Trapp til kjeller har store åpninger i rekkverk.
- Innvendige dører: Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.
- Overflater vegger og himling bad 2. etasje: Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider da badet er utført som egeninnsats, kjøper må være klar over dette. Det sprekker opp noe i silicon mellom gulv og vegger.
- Overflater gulv bad 2. etasje: Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider pga at badet er utført som egeninnsats, kjøper må være klar over dette. Overflater har normal slitasje.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 2. etasje: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

- Sanitærutstyr og innredning bad 2. etasje: Det mangler synlig avrenningsventil fra innbygget toalett.
- Overlater vegger og himling bad 1. etasje: Veggplater står helt ned mot flisgulvet uten metallskinne. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Eier opplyser at rommet er utført som egeninnsats.
- Overflater gulv bad 1. etasje: Det er avvik i høydeforskjell underkant vannnett terskel og til topp slukrist. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
- Sluk, membran og tettesjikt bad 1. etasje: Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
- Sanitærutstyr og innredning bad 1. etasje: Det er fuktskader i innredning etter vannsøl.
- Avtrekk kjøkken: Eldre ventilator med normal slitasje.
- Vannledninger: Gamle jernrør har Tg 2 pga alder/slitasje. Deler av røropplegget er utført som egeninnsats. (ikke fagmessig opplegg i kjeller).
- Avløpsrør: Det er et åpent kloakkrør i kjeller. Deler av røropplegget er gammelt.
- Ventilasjon: Flere rom har ikke ventilasjon.
- Varmtvannstank: Basert på alder så begynner berederen nå å bli gammel og det kan nærme seg utskiftning.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har noen sprekker/setninger. Det er utett ved inngang til gammel garasje, det murt opp en kant mot terrenget for å holde vann ute. Det mangler en del fuger i granittmur.
- Terrengforhold: Det er hellende terreng inn/ned mot garasjeport. Her vil overvann renne noe inn i garasjen/kjeller.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over 50 % av sin levetid. Det har vært tett avløp i kjeller tidligere.

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



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Enebolig på 2 plan, samt kjeller, som inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken og bad/vaskerom.

2. etasje: Gang, bad, bod og 3 soverom.

Kjeller: Garasje og bod.

Areal

Primærrom: 120 kvm, Bruksareal: 139 kvm

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt takst/boligsalgsrapport utført 11.02.25. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Det er varmekabler i gulv på badetrom.

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.

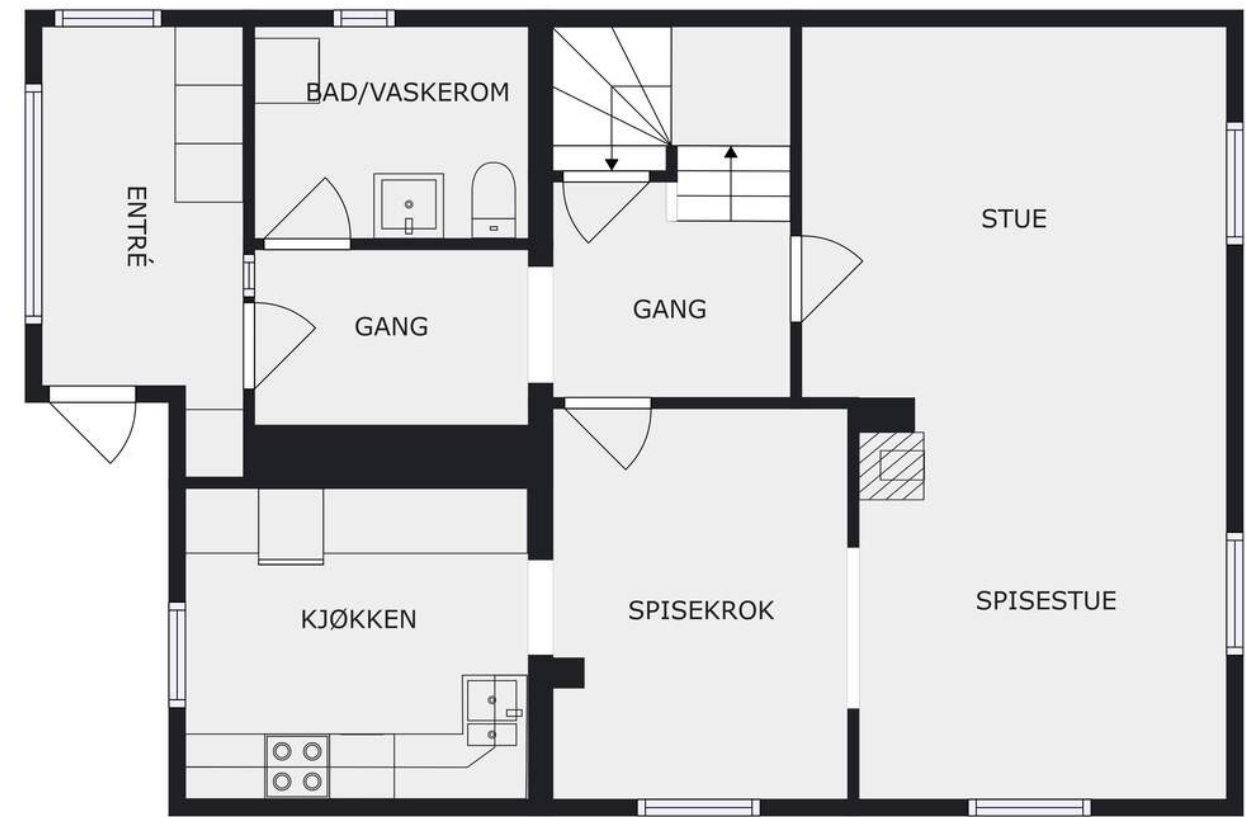






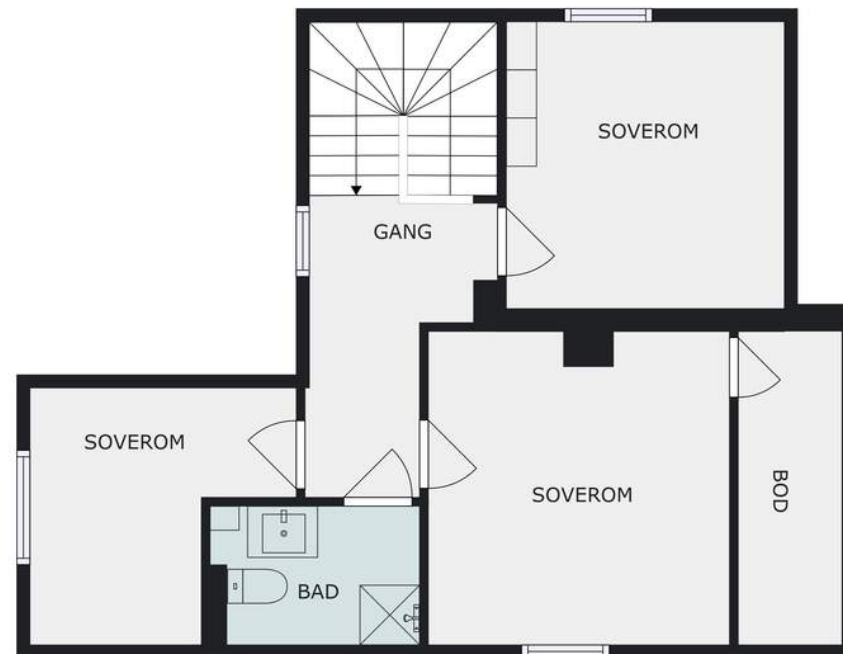


PLANTEGNINGER

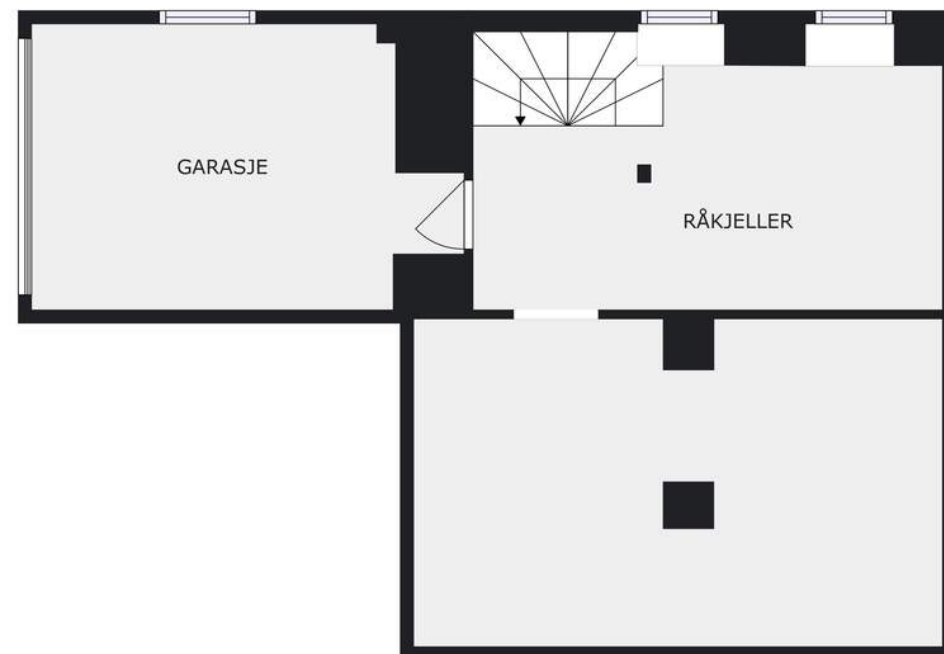


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNE- INFORMASJON



Plantegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke måltbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 627 kvm, Eierform: Eiet tomt.

Tomten er opparbeidet med gressplen og gruset gårdsplass, samt trær og prydbusker.

Parkering

Parkering på egen tomt med innkjøring fra Oredalsveien.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 929 406 per 31.12.22

Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 345 861 per 31.12.22

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 25 212 pr. år

Eiendomsskatt utgjør kr. 4 834,- av dette beløpet.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Utleie

Det er mulig å leie ut boligen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende tinglyste heftelser/servitutter vil følge eiendommen:
- Ingen heftelser eller rettigheter registrert.

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 uregulert område, men følger kommunens arealplan

Eiendommens betegnelse

Gnr. 209 Bnr. 165 i Fredrikstad kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

99 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 990 000,-))

18 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

120 000,- (Omkostninger totalt)

4 110 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing.

Kjerneinformasjon

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. Rekvisisjon 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.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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 eksternt 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

Kjerneinformasjon

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.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

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

Rishat Rahmatdjan

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Meglers vederlag betales av selger og er avtalt til kr. 91 050,-.

Selger dekker i tillegg påløpte utlegg i forbindelse med salget, 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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



 Enebolig



Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 209, bnr. 165



Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 24.01.2025

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 16649-1404

Referansenummer: XI9599

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkdyndige 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.

Takstco A.S

Rapportansvarlig

Henry Bone

Jonny Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
jonny@takstco.no
906 56 342



Oppdragsnr.: 16649-1404

Befaringsdato: 24.01.2025

Side: 2 av 29

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 lovliggheit (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.: 16649-1404

Befaringsdato: 24.01.2025

Side: 3 av 29

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



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 tjenesteytere.

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.: 16649-1404

Befaringsdato: 24.01.2025

Side: 4 av 29

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er bygget i 1922 og som er tilbygget senere. Boligen er et murhus som er oppført i 2 etasjer + kjeller. Grunnmur i granitt/betong, yttervegger i murblokker som er pusset utvendig. Mansardtak med betongstein. Takrenner i plastbelagt stål.

Oppgraderinger som er foretatt de siste årene :

- Oppusset bad/vaskerom i 1 etg i 2019, utført som egeninnsats uten dokumentasjon.
- Nytt/oppusset bad i 2 etg i 2022 utført som egeninnsats uten dokumentasjon.
- Skiftet flere laminatgulv i 2021 som egeninnsats.
- 2 nye innvendige dører i 2021.
- Ny ytterdør i 2021.
- 1 nytt vindu i 2019.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt betongsten. Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål. Yttervegger er trolig oppført i blokker eller teglstein som er pusset utvendig. Takets konstruksjon er av typen Mansard-tak med sperrer i tre. Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Eldre koblede kjellervinduer fra byggeår. Hvit inngangsdør med kodelås. Utvendige støpte trapper.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat, vegger er tapetsert eller panelt. Slett himlinger. Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Det er en teglstenspipe og peisovn i stuen. Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt. Fuktig krypkjeller med dårlig ventilasjon. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Krypkjeller er å anse som en risikonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy. Innvendig malt trapp i tre mellom 1 og 2 etg. Støpt trapp til kjeller. Malte innvendige dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad 2 etg : Eier opplyser at badet er pusset opp i 2021/2022 som egeninnsats. Vegger er flislagt og taket er av malte plater. Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk. Badet er innredet med innredning med nedfelt servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med

fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var på 10 % noe som er å anse som normalt.

Bad/vaskerom 1 etg : Rommet er fra 2019 og utført som egeninnsats. Vegger er med våtromsplater og taket er av malte plater. Gulvet er flislagt og har ca 12 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk. Rommet er innredet med : innredning med servant, toalett, opplegg til vaskemaskin, dusj på gulv/vegger. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er foretatt fra trappegang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Hvit profilert innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøøl og frys, komfyr. Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør er av rør i rør + noen eldre jernrør. Deler av røropplegget er fra 2021 opplyser eier. Gamle jernrør har TG 2. Avløpsrør er av pvc + soil og betong opplyser eier. Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegger. Boligen har en 200 liter bereder. Det er montert luft til luft varmepumpe. Boligen har 63 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Trolig leiregrunn. Dreneringen er trolig fra byggeår. Ikke kontrollert av takstmann. Dersom den skal kontrolleres kan dette ev gjøres med Tv kontroll. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år. Grunnmur i granitt i gammel del og blokker/betong i tilbygg. Tomten er lett hellende og består av gressplen, busker og trær. Eier opplyser at utvendige rør er eldre, alder er ikke kjent. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 16649-1404

Befaringsdato: 24.01.2025

Side: 5 av 29

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 16649-1404

Befaringsdato: 24.01.2025

Side: 6 av 29

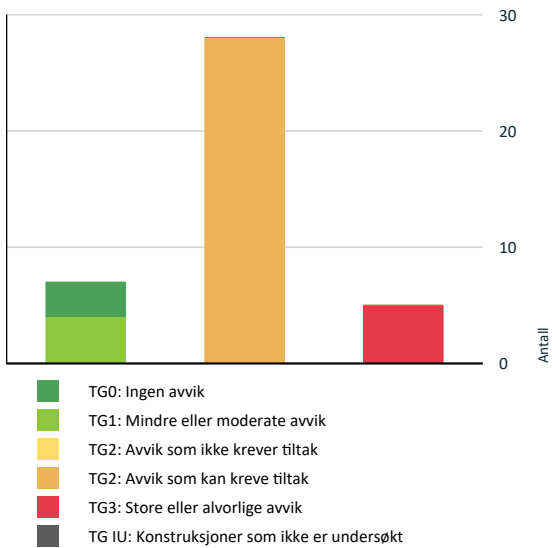
Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



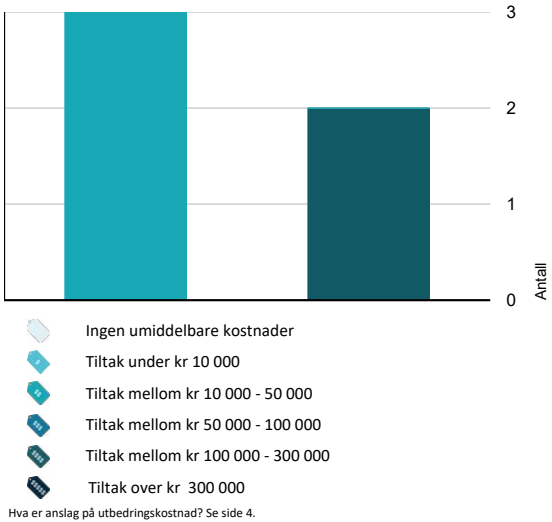
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk. Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takserings dagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil. Konstruksjoner over terreng er be

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Løft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Oppdragsnr.: 16649-1404

Befaringsdato: 24.01.2025

Side: 7 av 29

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Oppdragsnr.: 16649-1404

Befaringsdato: 24.01.2025

Side: 8 av 29

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1922

Kommentar
Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt betongsten.Yttertaket er kontrollert fra bakkenivå pga snø og is på taket.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Overgang mellom tilbygg og hovedtak er ikke kontrollert pga snø og is på taket.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ytterligere kontroll anbefales. Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvann er ikke ført bort fra området rundt grunnmur. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er oppbrukt. Noe rust i kroker/renner.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann må ledes bort fra grunnmur for i minske vannpress mot grunnmuren. Normal levetid for takrenner i plastbelagt stål eller sink er 25-35 år. Det bør følges med på beslag rundt pipe og luftehatt da det er der det ofte kan forekomme lekkasjer.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er trolig oppført i blokker eller teglstein som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker og bom + avskalling i puss + ujevne overflater på flere vegger.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren må tettes.
• Tiltak:

Sprekker i puss må tettes slik at det ikke kommer fukt inn i konstruksjonen. Avskallinger og bom av puss må pusses på nytt.



Viser sprekker/avskallinger.



Viser sprekker i fasader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takets konstruksjon er av typen Mansard-tak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapport

Huset er eldre og det var ikke vanlig med dampsperre fra dette byggeåret.
Det er en del fuktskjolder i undertaket etter gamle lekkasjer. Loftet er dårlig ventilert og er dårlig isolert. Det er spor etter borebiller sett fra loft. Deler av taksperrer er stivet opp for å hindre nedbøyning. Loft over tilbygg har ikke tilgang og er derfor ikke kontrollert. Gesimser utvendig har vask/malingsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventilasjon av konstruksjonen må utbedres/økes for at undertaket kan tørke ut raskere på hele loftet. Loft er en risikokonstruksjon der det er lite ventilasjon. Loftet bør isoleres bedre slik at varmluft/damp ikke kommer gjennom konstruksjonen fra 2 etg. Det bør åpnes en luke slik at loft over tilbygg kan kontrolleres. Dette loftet er å anse som en risikokonstruksjon.



Viser loft.



Viser loft, ikke etterisolert.



Viser loft.



Viser loft

Vinduer

Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Eldre koblete kjellervinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke. Noen vinduer har vedlikeholdsbehov. Slitte kjellervinduer som mangler fullgod fuging/tetting rundt karm.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Forsegling mellom vindusglass vil over tid svekkes med alderen og det kan da oppstå lekkasje/punktering i forseglingen. Det ble ikke registrert noen punkterte glass på befaringsdagen men dette kan være noe usikkert da det noen ganger kan bare være synlig under spesielle lysforhold. Normaltid for utskiftning av vinduer er fra 20-60 år. Noen vinduer må justeres. Kjellervinduer bør vurderes skiftet.



Viser kjellervindu med åpninger i pussen rundt.

Dører

Hvit inngangsdør med kodelås.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Utvendige trapper

Utvendige støpte trapper.

Vurdering av avvik:

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Rekkverk på trapp har for store åpninger iflg forskriftene. Det er en del sprekker/avskallinger av betong på trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Det må monteres rekkverk med mindre åpninger for å tilfredsstille kravene og for å fjerne avviket. Trapper må repareres i støpen/trinn.



Viser trapp i terrenget.



Viser utvendig trapp.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med laminat, vegger er tapetsert eller panelt. Slett himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom i flere flis i gangen + kjøkken. Det er noe knirk i noen gulv. Det mangler noen lister her og der.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flis med bom kan ev limes på nytt. Tg 2 er satt pga alder/slitasje på overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Støpt gulv i deler av kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre boliger enten det er trebjelkelag eller støpte gulv. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjoner. Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til 1 etg : vf 15 mm, gang 15 mm, stuen 22 mm, kjøkken 20 mm. 2 etg : gang 20 mm, soverom 30 mm, soverom 20 mm, soverom 35 mm. Det er registrert spor etter borebiller i bjelkelaget i kjeller. Det er sprekkerog avskallinger samt setninger + fukt i støpt gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak er nødvendig omgående nå men ved legging av nye gulv anbefales det oppretting før legging av gulv. Ventilasjon i kjeller må utbedres. Kjellergulv bør støpes på nytt + isoleres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radomåling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er en teglstenspipe i begge etasjer men det er leca i øverste del sett fra loft. Peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen. Brannsikker plate på gulv foran peisovn er for liten iflg forskriftene. Feieluke i kjeller er defekt. Deler av pipen er tildekket, dette strider mot brannforskriftene. Det er synlige spor etter litt lekkasje rundt pipen sett fra 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tiltak:

Det anbefales alltid at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk. Med pipevanger menes det sider av pipeløp. Alle sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålør i pipen. Det må monteres brannsikker plate min 30 cm fra ovn i front. Feieluken i kjeller MÅ skiftes før ovnen brukes. Tiltak må iverksettes før pipen tas i bruk. Pipebeslag må kontrolleres av fagmann for å unngå lekkasjer.



Viser peis-ovn.



Viser for liten brannsikker plate foran peisovn.



Viser feieluke på loft.



Viser feieluke i kjeller.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Murvegger i hele kjeller, hulltaking er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er påvist fuktindikasjoner i gulv og murvegger under terreng. Dette gir vanligvis utslag selv om det er drenert om på utsiden pga kapillært oppsug fra grunn. Muggsopp på noen overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
- Tiltak:

Det er registrert fukt i gulv og grunnmur som ligger under bakkenivå. Det kan med fordel settes inn en avfukter for å senke luftfuktigheten.

TG 3 Kryp kjeller

Fuktig kryp kjeller med dårlig ventilasjon. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller. Kryp kjeller er å anse som en risikokonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Fuktnivået er over anbefalt og det bør settes i gang tiltak for å senke fuktnivået. Kryp kjeller må anses som en risikokonstruksjon når det gjelder fukt/sopp/råteskader. Kryp kjeller bør følges med på da skader kan utvikle seg over tid. Det er registrert muggsopp på overflater+ noe mindre råte i bjelkelag/stubbloft i kjeller/kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det bør legges plast over grunnen for å begrense avdamping til ovenliggende konstruksjoner. Det bør gjøres jevnlig kontroll av kryprommet for å ha en oversikt over omfang av vanntilsg. Kjøper må være klar over at kjeller under bakkenivå og krypkjeller er en risikokonstruksjon. Ventilasjon må økes. Ytterligere undersøkelser anbefales. Prisestimatet kan overstiges dersom det oppdages ytterlige skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser krypkjeller.



Viser krypkjeller.

1 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig malt trapp i tre mellom 1 og 2 etg. Støpt trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen i begge etasjer mangler håndløper på 1 side. Trapp til kjeller har store åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav.



Viser kjellertrapp.

1 TG 2 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

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

Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Noen dører må justeres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er pusset opp i 2021/2022 som egeninnsats.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider da badet er utført som egeninnsats, kjøper må være klar over dette. Det sprekker opp noe i silicon mellom gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at badet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon på materialvalg eller utførelse og rommet er å anse som en risikokonstruksjon. Det er viktig at silicon mellom gulv og veggfliser er hel slik at det ikke trekker vann inn bak fliser.

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport



Viser at silicon løsner

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider pga at badet er utført som egeninnsats, kjøper må være klar over dette. Overflater har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at våtrommet er oppgradert som egeninnsats. Våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Tg 2 er satt pga manglende dokumentasjon.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er avvik:

Badet er utført som egeninnsats. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at rommet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon og garantier, våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon.



Viser sluk.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med innredning med nedfelt servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det mangler synlig avrenningsventil fra innbygget toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved lekkasje fra siste vil vannet ikke renne ut i våtrom med sluk. Normal slitasje ellers.



Viser bad.



Viser bad.

2 ETASJE > BAD

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var på 10 % noe som er å anse som normalt.



Viser hulltaking.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet er fra 2019 og utført som egeninnsats.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er med våtromsplater og taket er av malte plater.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Veggplater står helt ned mot flisgulvet uten metallskinne. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette. Eier opplyser at rommet er utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at badet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon på materialvalg eller utførelse. Arbeider som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon. Uten metallskinne under våtromsplater kan føre til at det trekker fukt opp i platene og utløser skader.



Viser utett hull i flis rundt rør.



Viser bare fuging mot gulv

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 12 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Det er avvik i høydeforskjell underkant vanntett terskel og til topp slukrist. Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved ombygging av badet må det etableres riktig høydeforskjell og fall til sluk. Kjøper må være klar over at våtrommet er oppgradert som egeninnsats. Våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen eller på produkter. Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må være klar over at rommet er utført som egeninnsats uten dokumentasjon og garantier, våtrom som er utført som egeninnsats er å anse som en risikokonstruksjon.



Viser sluk.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med : innredning med servant, toalett, opplegg til vaskemaskin, dusj på gulv/vegger.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktskader i innredning etter vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tg 2 er satt pga alder/slitasje. Innredning/skap bør trolig skiftes. Normal slitasje ellers.



Viser bad/vaskerom.



Viser bad/vaskerom.



Viser bad/vaskerom.



Viser fuktskader i innredning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trappegang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport



Viser hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Hvit profilert innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøl og frys, komfyr.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i rørplegg.
- Innredningen er fra 2012 og har bruksslitasje samt fuktskader i innredning/sokkeler. Slitt benkeplate. Blandebatteri lekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Eldre innredning med bruks-slitasje og fuktskader Det må påregnes utskiftning innen rimelig tid. Blandebatteri må skiftes asap for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser kjøkken.



Viser kjøkken.



Viser slitt innredning.



Viser slitte benkeplater.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ventilator må trolig skiftes innen rimelig tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

Vannrør er av rør i rør + noen eldre jernrør. Deler av rørplegget er fra 2021 opplyser eier. Gamle jernrør har TG 2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Gamle jernrør har Tg 2 pga alder/slitasje. Deler av rørplegget er utført som egeninnsats. (ikke fagmessig opplegg i kjeller)

Konsekvens/tiltak

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

Rørplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Det kan ikke utelukkes at noen av rørene må skiftes innen rimelig tid. Rørplegg som er utført som egeninnsats er å anse som risikokonstruksjon og må kontrolleres av fagmann.



Viser rørplegg i kjeller.



Viser rørplegg i kjeller.



Viser rør i rør skap.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc + soil og betong opplyser eier.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er et åpent kloakkrør i kjeller. Deler av rørplegget er gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kloakkrør i kjeller må tettes slik at det ikke kommer inn skadedyr og lukt. Deler av rørplegget som er gammelt kan måttes skiftes ut innen rimelig tid.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres ventilasjon i de rom som ikke har ventilasjon slik at det blir et sunnere inneklima i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en 200 liter bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Basert på alder så begynner berederen nå å bli gammel og det kan nærme seg utskiftning.

Konsekvens/tiltak

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

Bereeder er gammel og det må påregnes å skifte den ut innen rimelig tid. Bereeder fungerer bra i dag opplyser eier. Ingen tiltak er nødvendig foreløpig.



Viser bereder.

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert luft til luft varmepumpe.



Viser varmepumpe.

TG 3 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.

Boligen har 63 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Eier opplyser at det er utført el-kontroll og sluttkontroll i 2022 og at det foreligger dokumentasjon på dette. (ikke fremvist el-kontroll)

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Dette er ikke kjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei El-opplegget i vf + stikkontakt som er avbildet er ikke fagmessig utført.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæring.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Det foreligger ikke el-rapport.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales kontroll da dokumentasjon fra tidligere kontroll ikke er fremvist. Det er en løs dekkskinne i el-skapet. Ufagmessig opplegg av stikkontakt, se bilde.

Generell kommentar

Det anbefales alltid utvidet kontroll da dokumentasjon på tidligere kontroll ikke foreligger, dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE) Prisestimatet er ca.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Oppdragsnr.: 16649-1404

Befaringsdato: 24.01.2025

Side: 19 av 29

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapport



Viser el-skap.



Viser kurs-oversikt.



Viser ufagmessig el-opplegg.

TG 0 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.

Boligen har pulverapparat og røykvarsler.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Ingen mangler er registrert.

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke registrert mangler på dette.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Ingen synlige skader er registrert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Trolig leiregrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er trolig fra byggeår. Ikke kontrollert av takstmann. Dersom den skal kontrolleres kan dette gjøres med Tv kontroll. Normal levetid for drenering er ca 40-60 år. Fuktinnsig i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ingen synlig dremsplast/fuksikring rundt grunnmuren. Det er utfira observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Fuktinnsig i krypkjeller/kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan ikke utelukkes at det må dreneres om. Dreneringen har liten/ingen fuksjon. For å stoppe fuktinnsig må det dreneres om.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i granitt i gammel del og blokker/betong i tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 16649-1404

Befaringsdato: 24.01.2025

Side: 20 av 29

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

 Norsk takst

Tilstandsrapport

Grunnmuren har noen sprekker/setninger. Det er utett ved inngang til gammel garasje, det murt opp en kant mot terrenget for å holde vann ute. Det mangler en del fuger i granittmur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker i mur fuges igjen for å sjekke om de utvider seg over tid for å sjekke om det er aktive setninger. Det må tettes bedre ved port/inngang til gammel garasje. Slik det er nå kan overvann renne inn i garasjen + at det er åpent for mus og rotter. Tiltak må iverksettes.



Viser fukt/saltutslag innvendig i kjeller.



Det er murt opp en kant mot garasjeporten, dette må tettes bedre.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er lett hellende og består av gressplen, busker og trær.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hellende terreng inn/ned mot garasjeport. Her vil overvann renne noe inn i garasjen/kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak mot hellende terreng mot garasjeport i kjeller. Dette for å unngå at overvan renner inn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser at utvendige rør er eldre, alder er ikke kjent. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll. Deler av avløp skal være skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over 50 % av sin levetid. Det har vært tett avløp i kjeller tidligere.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer opplyser eier. Kontroll av avløpsanlegget kan gjøres via tv-video kontroll. Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer opplyser eier. Det kan ikke utelukkes at rørene må skiftes innen kort tid.

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

 Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1960

Kommentar

Antatt

Standard

Meget enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har stort oppgraderingsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Meget enkel garasje med gruset gulv, bygget ligger rett på terrenget, yttervegger i bindingsverk. Innvendig og utvendig er bygget kledd med eternitplater som inneholder asbest. Saltak med eternitplater. Bygget er i meget dårlig stand og har råteskader og skjevheter. Det meste av bygget har TG 3.

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

Oppdragsnr.: 16649-1404

Befaringsdato: 24.01.2025

Side: 22 av 29

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



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

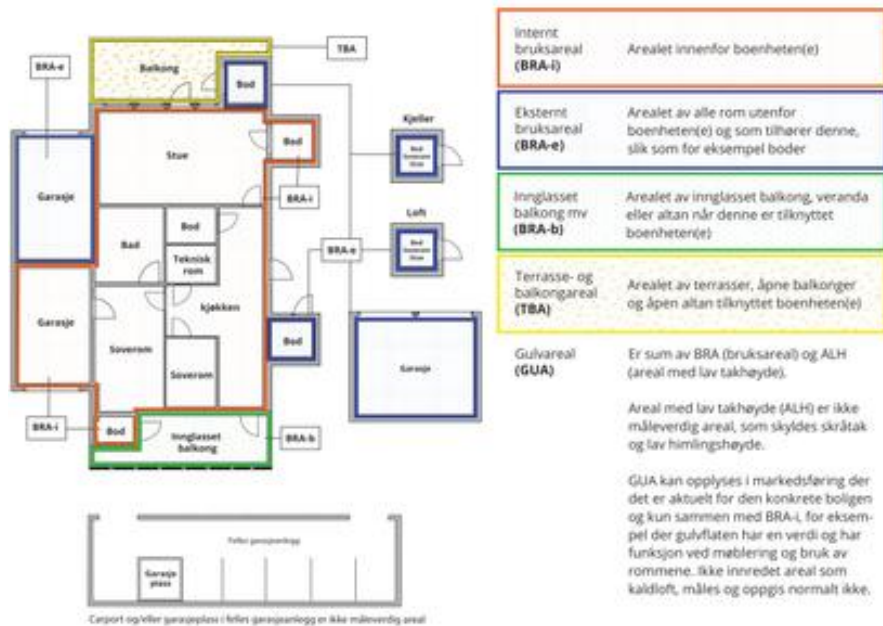
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 16649-1404

Befaringsdato: 24.01.2025

Side: 23 av 29

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
1 Etasje	75			75	
2 Etasje	49			49	
Kjeller	15			15	
SUM	139				
SUM BRA	139				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2 Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		
Kjeller	Garasje/bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

Garasje

Ny arealstandard

Oppdragsnr.: 16649-1404

Befaringsdato: 24.01.2025

Side: 24 av 29

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐

Ja

☒

Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	120	19
Garasje	0	15

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2025	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Rishat Rahmatdjan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	209	165		0	627.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vestre Frydenbergvei 28

Hjemmelshaver

Rahmatdjan Rishat

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til i Vestre Frydenbergvei i Fredrikstad. Det er gangavstand til skoler og barnehage samt til Christianslund handelsentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig som er bygget i 2 etasjer + kjeller/krypkjeller. Frittliggende garasje. Det er et tre-gjerde rundt eiendommen som har betydelie råteskader.

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand		Fullverdi		
Kommentar Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	24.01.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	11.02.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner bortsett fra ufaglært el-arbeide i gang + løs kontakt.	Gjennomgått		Nei
Eier	24.01.2025		Gjennomgått		Nei

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolig handel). Formålet er å gi en tilstands analyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begreps bruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstands analyse 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 165
3107 FREDRIKSTAD

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XI9599>

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

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 Fredrikstad

09 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vestre Frydenbergvei 28	Vestre Frydenbergvei 28	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Side 2021 til np bor jeg boligen

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Rahmatdjan, Rishat

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

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Oppusset hele badet rom

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

Beskriv feilen og omfanget

Bare kjelleren

4

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?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen 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

Trenger drenering

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

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

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

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kjelleren

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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?

Ikke relevant for denne boligen.



30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

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

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 94550359

Egenerklæringsskjema

NameDate

Rahmatdjan, Rishat2025-02-09

Identification

 Rahmatdjan, Rishat

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rahmatdjan, Rishat09/02-2025 08:27:42BANKID



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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3004 Fredrikstad - 209/165/0/0

Eierrepresentant: Rahmatdjan Rishat

Regningsmottaker: Rahmatdjan Rishat

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3004 FREDRIKSTAD	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	209	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	165	Oppgitt areal	572 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	627,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Vestre Frydenbergvei 28	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Kniple	Valgkrets	Trara

BYGNINGER

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193859003	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		106

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
RAHMATDJAN RISHAT	Vestre Frydenbergvei 28	1613 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 285,00	01.07.2023	1/1	0	kr 356,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 10,29	01.07.2023	1/1	0	kr 2 315,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 016,00	01.07.2023	1/1	0	kr 1 270,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 22,25	01.07.2023	1/1	0	kr 5 006,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 630,00	01.07.2023	1/1	0	kr 2 038,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 555,00	01.07.2023	1/1	0	kr 4 444,00
60	ESkatt Bolig	1 510 900,00 0/00	kr 3,20	01.07.2023	1/1	0	kr 4 834,00
							kr 20 263,00



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 209	Bnr: 165	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Vestre Frydenbergvei 28 ▼		
Areal:	Ca. 627	m² *	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032 Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer 18062020.pdf Særutskrift bystyresak 64-20 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 - sluttbehandling.pdf Plankart A0 med hensynssoner.pdf Plankart A0 uten hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 18, 2020
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 11.05.2023



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3004-209/165/0

Bruksnavn		Beregnet areal	572.0
Etablert dato	11.11.1988	Historisk oppgitt areal	572.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3004	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
RISHAT RAHMATDJAN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	28.11.2012	28.11.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	11.11.1988			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	20.01.2004	627.2	VE - Hjelpelinje vegkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193858996	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193859003	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk



Bygning 193858996: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 193859003: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	106.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	106.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	106.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	40.0	0.0	40.0	0.0
H01	1	66.0	0.0	66.0	0.0



Matrikkelrapport
Grunneiendom 3004-209/165/0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vestre Frydenbergvei	28		1613 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Megleropplysninger

FBV- Feieravdelingen.11. Mai. 2023

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	209	Bnr.:	165	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Vestre Frydenbergvei 28					

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 pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato:25.04.2017
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:26.08.2021



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Rahmatdjan Rishat

Vestre Frydenbergvei 28

1613 Fredrikstad

Adresse:	Vestre Frydenbergvei 28 (H - 1 - 1)	Dato:	11.05.2023
Bygningsnr:	193859003	Saksreferanse:	
Eiendom:	209 / 165 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	
Antall ildsted:	1	Avtale nr:	11373
Tilsyn:	Ikke utført 25.04.2017		
Hyppighet:	Hvert 6. 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
Seksjon for kultur, miljø og byutvikling

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1602 Fredrikstad
Telefon: 69 30 60 00

Dato: 11.05.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

7104 Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	209	Bnr:	165	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD						
Vi finner ikke opplysninger om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.							☐

Rapportdato : 9.5.2023

Eiendomsrapport

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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 209 / 165 / 0 / 0

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

Avtalenummer	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

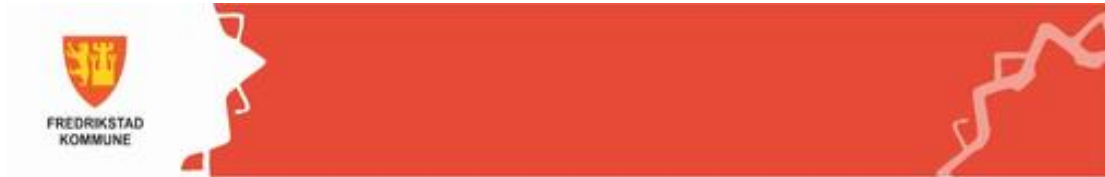
Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen		

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN 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



Opplysninger til eiendomsmegler Fredrikstad, 10. mai 2023

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 209 Bruksnr.: 165 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Vestre Frydenbergvei 28, 1613 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

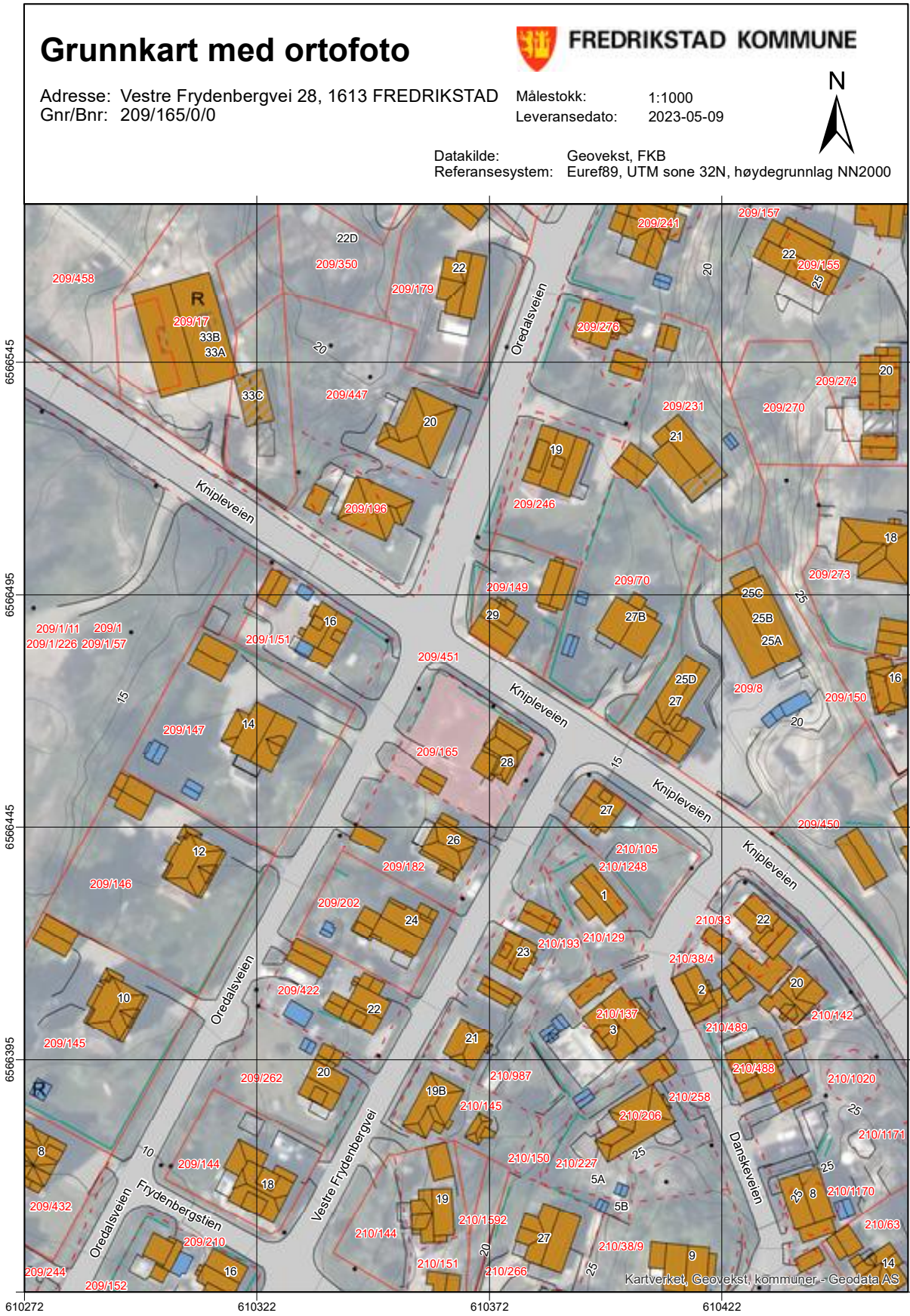
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

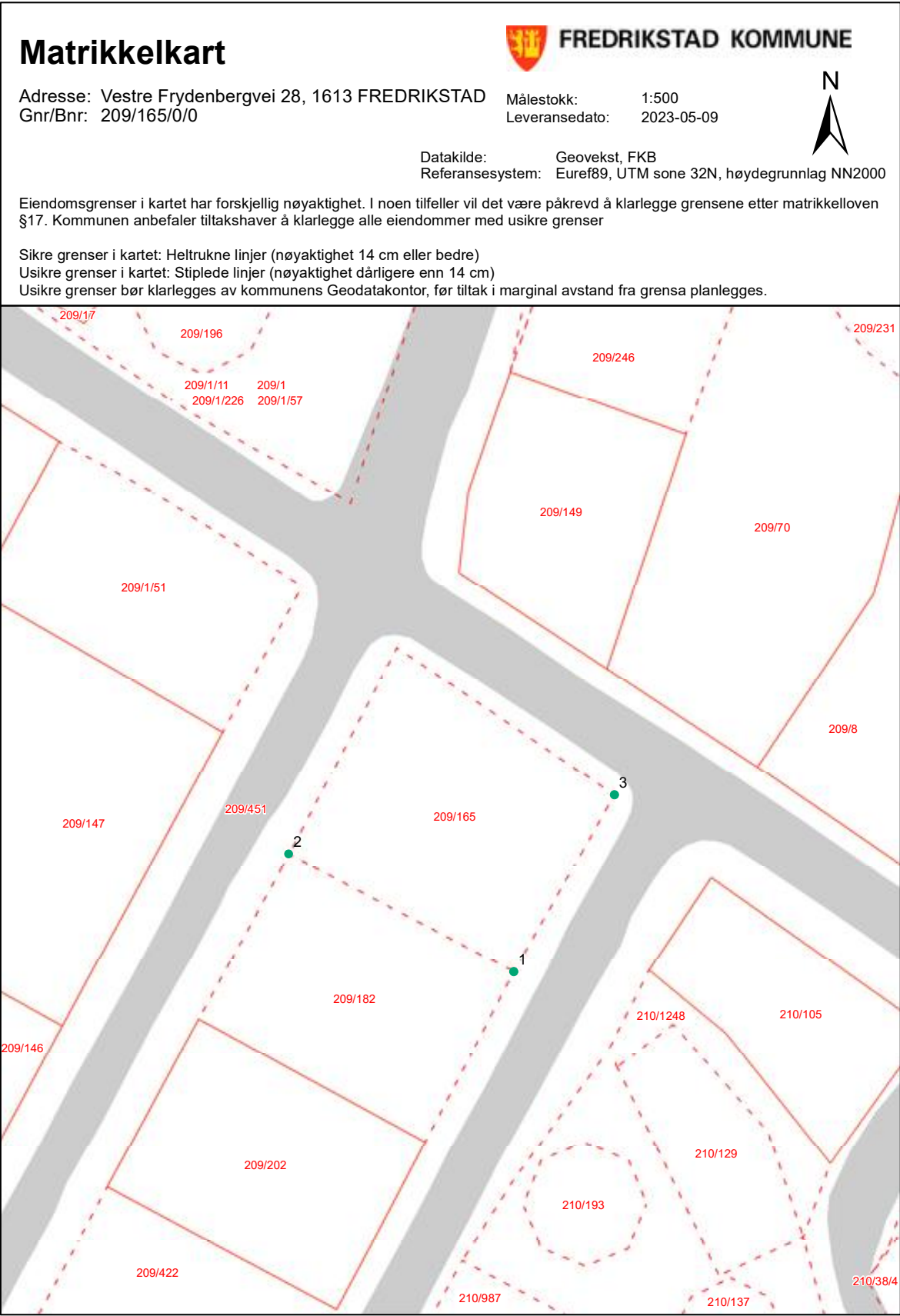
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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







Reguleringsplan

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/165/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-09



Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

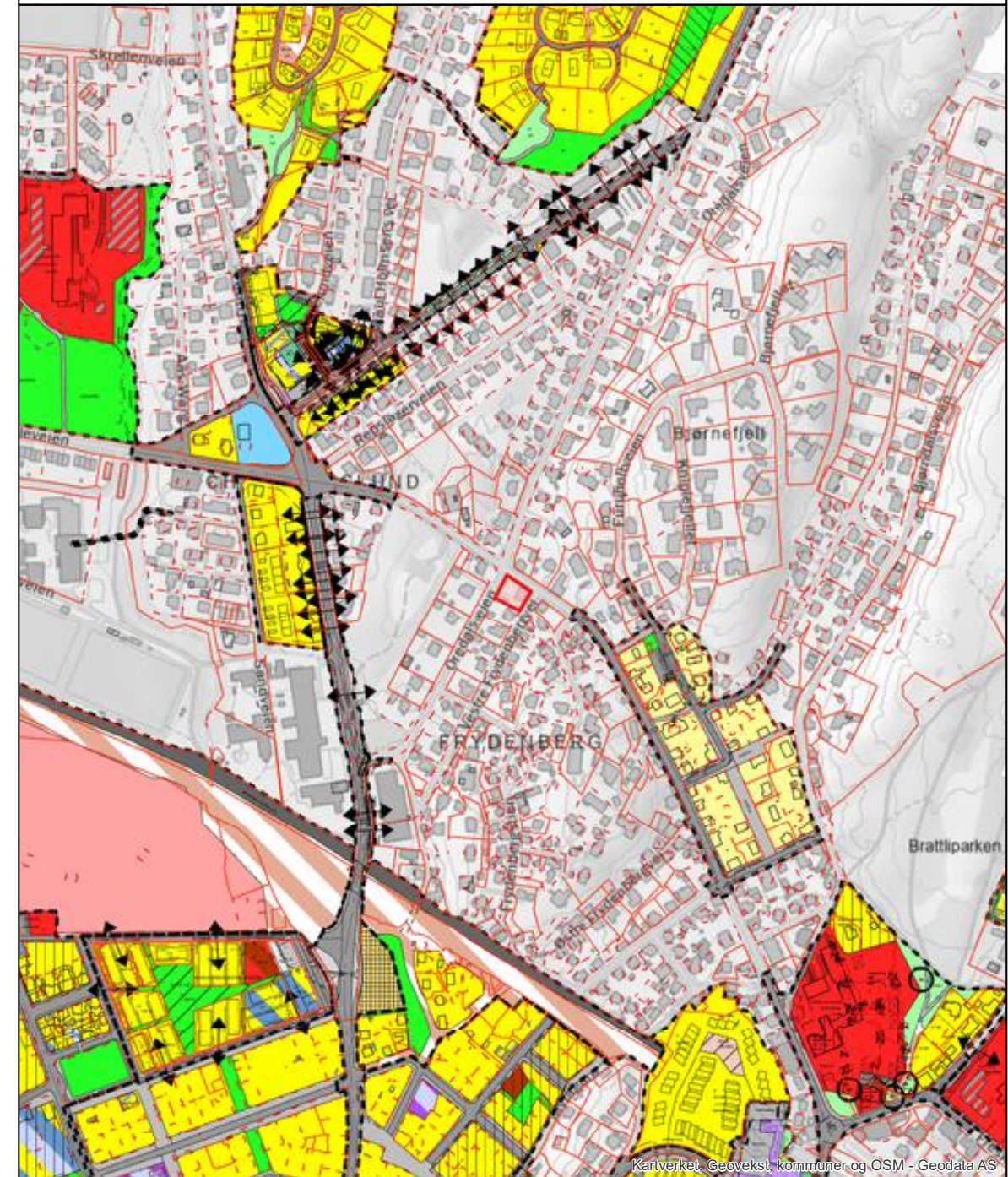
Adresse: Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/165/0/0

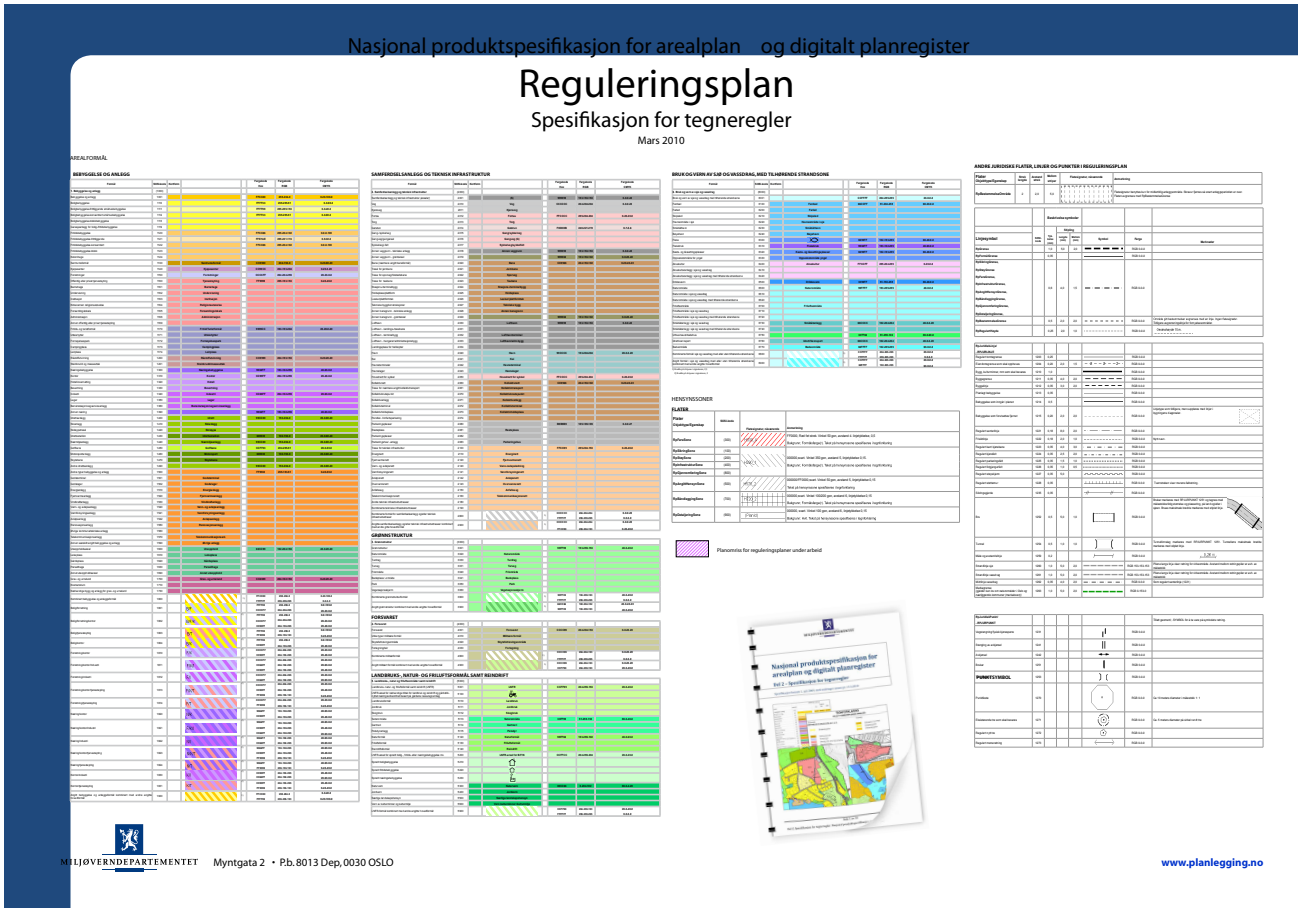
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2023-05-09



Planident:	1207
Plannavn:	Kniple gård

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





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



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.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



[Les mer om Boligkjøperpakken](#)

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 budgivningsplattform, 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 nettannonsen, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Vestre Frydenbergvei 28, 1613 Fredrikstad. Gnr. 209, bnr. 165, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 109240050
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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler oppstille 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, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 annonerte 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.

Notater



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, meglerhusetborg@proaktiv.no