PROAKTIV



Eldre sjarmerende byvilla med hage og sentral beliggenhet

VESTRE FRYDENBERGVEI 28



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@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

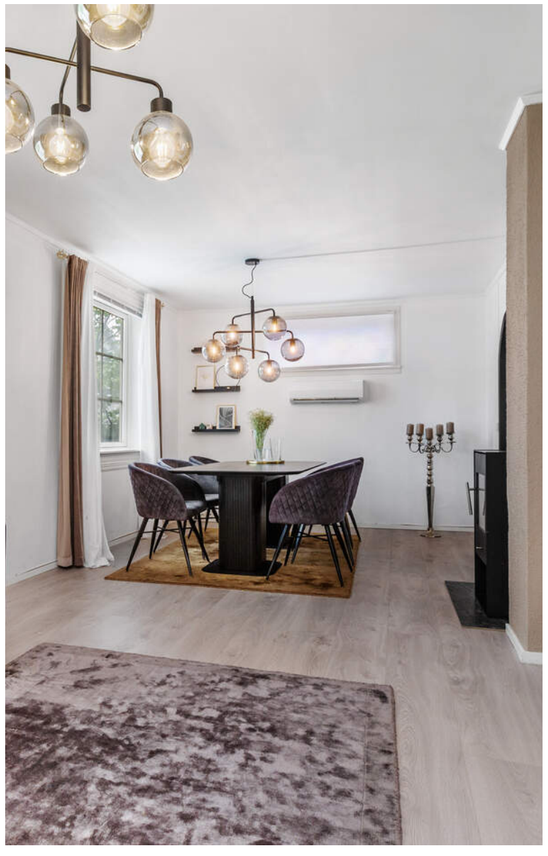
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



CHRISTIANSLUND

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: 3.795.000,-

Omkostninger: 114.860,-

Totalpris: 3.909.860,-

Kommunale avgifter: 20.378,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1922

Rom/soverom: 4/3

BRA: 154 m²

BRA-i: 139 m²

Etasje: 2

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

Tomt: 627.2 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

23 Plantegninger

28 Kjerneinformasjon

32 Vedlegg

86 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.



CHRISTIANSLUND

Kommune: *FREDRIKSTAD* / ***Område:*** *Christianslund*

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 Totalt 12 ulike linjer	0 min 0 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

DAGLIGVARE

Kiwi Frydenberg PostNord	3 min 0.3 km
Coop Extra Christianslund PostNord	5 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

Torvbyen	14 min
Vitusapotek Hassingen	12 min

SPORT

Fredrik II Videregående Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Trara skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Family Sports Club Fredrikstad	12 min
EVO Fredrikstad	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fredrik II vgs. Fredrikstad	4 min
Fredrikstad kommune Gressvikbrygga	13 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

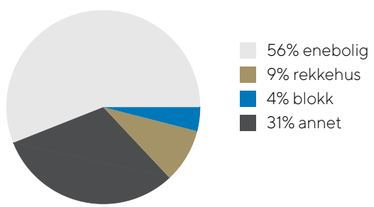


Adkomst
Fra innfartsåra, ta av ved gamle Fredrikstad stadion (skiltet mot Veum) og ta til venstre i krysset mot Veumveien.
Følg veien til du kommer til rundkjøring på Christianslund og ta av til høyre. Følg veien ca. 250 meter og eiendommen ligger på høyre hånd i krysset Knipleveien/Vestre Frydenbergvei.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

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	7 min 2.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	15 min 1.4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	22 min 1.9 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	7 min 0.6 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	10 min 0.9 km

BARNEHAGER

Christianslund barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.8 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	10 min 0.8 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min 0.9 km



VELKOMMEN TIL VESTRE FRYDENBERGVEI 28

Vi starter utendørs...

Parkering
Parkering på egen tomt med innkjøring fra Oredalsveien.

Tomtestørrelse
627 m²

Beskrivelse av tomt
Areal: 627 kvm, Eierform: Eiet tomt.

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Eneboligen er oppført i 1922 og strekker seg over to etasjer med kjeller. Bygningen er generelt oppført med konstruksjoner som var vanlige for byggeperioden.

Bygningen hviler på faste masser med en grunnmur av granitt, og betong i tilbygget. Dreneringen er fra byggeåret.

Veggkonstruksjonen består av en kombinasjon av tre og mur, med utvendig kledning av liggende trepanel som er overflatebehandlet. Deler av fasaden har pusset mur.

Takkonstruksjonen er en mansardkonstruksjon bygget med sperrer. Taket er tekket med betongtakstein, lagt med sløyfer, lekter og undertak. Takrenner, beslag og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Vinduer består av isolerglass i trerammer som er overflatebehandlet, samt eldre trevinduer med koblet glass. Ytterdøren er laget av tre.

Til inngangen fører en trapp i betong, og det finnes også en frittstående trapp med heller.

En garasje er oppført i trekonstruksjon med eternittplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag
Avvik: • Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: • Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Det er noe mangefull utlufting av fasade.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
Loft er uisolert. Eldre konstruksjon uten dampsperre. Deler av konstruksjonen er stivet opp for å hindre nedbøyning.
Konstruksjon over tilbygg er ikke tilgjengelig og ikke kontrollert.

- Utvendig - Vinduer
Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsetnings detaljer.
Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Noe værslitasje utvendig. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert.
Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting.
Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.
Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

- Utvendig - Utvendige trapper
Avvik: • Det er avvik:
Tildstand med tanke på alder.

- Innvendig - Overflater
Avvik: • Det er avvik:
Noe knirk enkelte steder. Registrert boom i flis i gang / kjøkken.

- Innvendig - Krypkjeller
Avvik: • Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er registrert spor etter stripete borebille i bjelkelag. Undertegnede kunne ikke finne aktivitet fra stripete borebille under befaring.
Generelt kan det nevnes at det er larven til Stripete borebille som gjør skade på treverk. Den kan gnage på treverk i 2-3 år før den blir bille å dør. Stripete borebille må ha høy relativ luftfuktighet, 40-60% for å leve. Derfor trives den i kjellere.
Hoved behandlingen bør være fukt reduserende tiltak.
Registrert fukt / råte skader i treverk.
Det opplyses under befaring at det kan forekomme innsig av vann i kjeller.

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik: • Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: • Det er avvik:
Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder. Hull i dør fra kjeller til garasje.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: • Det er avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon, tilstand settes med tanke på egeninnsats
Baderomsplater er ikke montert etter anvisning. De går helt nede mot gulv uten metallskinne.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - Overflater Gulv
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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Det er avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Ikke synlig membran.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er avvik:
Noe fuktskader på innredning.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: • Det er avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon, tilstand settes med tanke på egeninnsats. Noe sprekk i fuger.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Overflater Gulv
Avvik: • Det er avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon, tilstand settes med tanke på egeninnsats.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Det er avvik:
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Ikke synlig membran.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken - Avtrekk
Avvik: • Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet.
Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10-20 år.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Rør som er utsatt for kulde er mangelfullt isolert.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: • Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral
Avvik: • Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: • Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
Noe løse fuger. Utett ved inngang til garasje.

- Tomteforhold - Terrengforhold
Avvik: • Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: • Det er avvik:
Tildstand med tanke på alder.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: • 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.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: • Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Rennmerker på pipetopp. For liten plate foran ildsted. Det er lagt strie på pipe enkelte steder.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv.
Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur.
Det er registrert fukt i kjelleryttervegg. Saltutslag på vegg, synlig fukt. Saltutslag kommer som et resultat av en transport av fuktighet i murvegg. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløselige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder det på rikelig med fukttransport.
Det er registrert spor etter stripete borebille i bjelkelag.
Undertegnede kunne ikke finne aktivitet fra stripete borebille under befaring.
Generelt kan det nevnes at det er larven til Stripete borebille som gjør skade på treverk. Den kan gnage på treverk i 2-3 år før den blir bille å dør. Stripete borebille må ha høy relativ luftfuktighet, 40-60% for å leve. Derfor trives den i kjellere.
Hoved behandlingen bør være fuktreduserende tiltak.

Bygningssakskyndig
Sigurd Grydeland (befaringsdato: Fredag, 24. januar 2025)

«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
Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 15 kvm
Total BRA: 15 kvm

1. etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm

2. etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 15 kvm
Total BRA: 15 kvm

Enebolig
Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taksmann under befaring.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

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

Info energiklasse
Boligen er ikke energimerket, og kan risikere å få dårligste energiklasse som tilsvarer rød G. Interessenter gjøres oppmerksom på at de kan få laget energiattest innen ett år etter at kjøpsavtalen ble inngått, på selgers regning.

























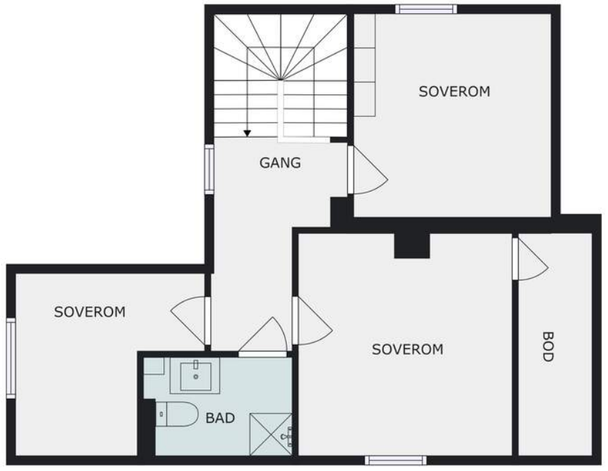




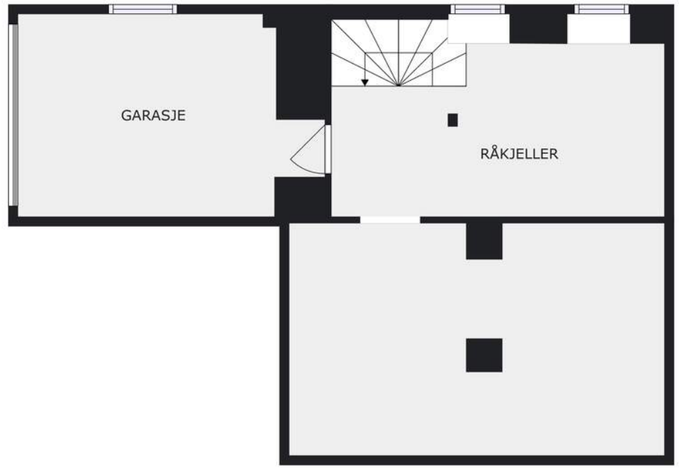




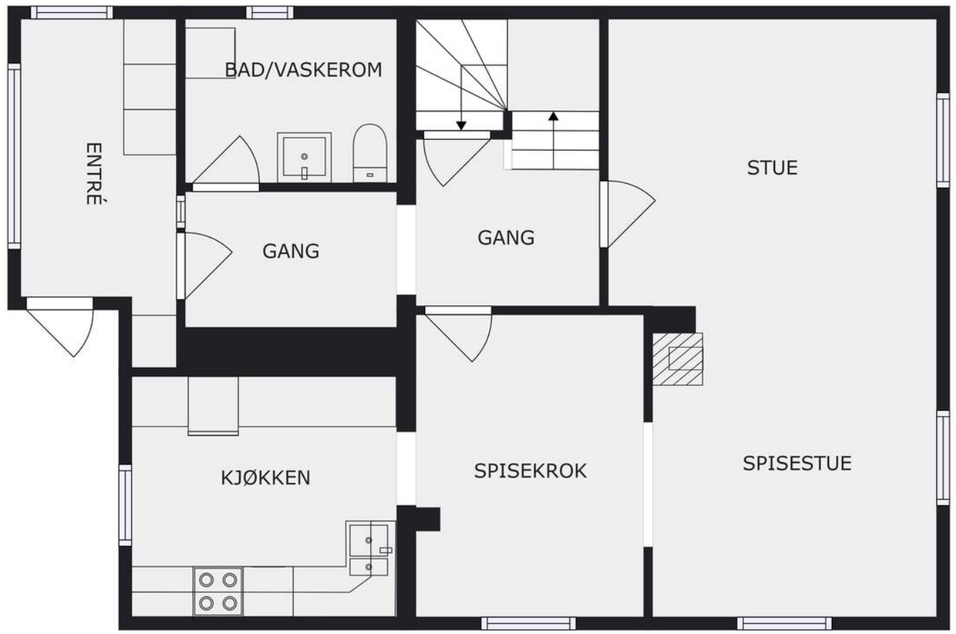
PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Notater

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær
929.406,- for 2022

Formuesverdi sekundær
3.345.861,- for 2022

Info kommunale avgifter
I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
20.378,- for 2024

Eiendomsskatt
4.834,- for 2024

Info formuesverdi
Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse
Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

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

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

3107/209/165:
09.06.2023 - Dokumentnr: 601129 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Oppgjør AS
Org.nr: 987 281 758
———-
Transport
Fra: Stender Oppgjør AS
Org.nr: 983 570 658
Til: Aktiv Oppgjør AS
Org.nr: 987 281 758

11.11.1988 - Dokumentnr: 12925 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:209 Bnr:1
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 480311 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:209 Bnr:165

01.01.2024 - Dokumentnr: 763676 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:209 Bnr:165

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i uregulert område, men følger kommunens arealplan

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Grunnboksdato
Mandag, 23. mars 2026

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 795 000,00 (Prisantydning)

———————————————
3 795 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
94 870,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

———————————————
95 960,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
114 860,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
3 890 960,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 909 860,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

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

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Rishat Rahmatdjan

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag
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.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
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.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
23.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

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: 20.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-2990 **Eiendomsverdi ref nr:** LA6015

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 2 etasjer med kjeller beliggende i Vestre Frydenbergvei 28 . Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.
Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med panelovn, varmepumpe og varmekabel.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Oppført i tre- / murkonstruksjon. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.
Noe pusset mur.
Mansard takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet.
Eldre trevinduer med koblet glass.
Ytterdør i tre med kodelås.
Trapp i betong til inngang.
Frittstående trapp med heller.

INNVENDIG Gå til side

Boligens rom er preget av laminat og fliser på gulv.
Vegger er med fliser , panel og malt strie.
Himling er med takplater.
Mursteinspipe med vedovn i stue. Pipetopp er i leca.
Det er krypkjeller under deler av boligen.
Tretrapp med overflatebehandling.
Betongtrapp til kjeller.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad opplyses pusset opp i 2019 som egeninnsats.
Våtromsplater på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg fra trapperom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Bad
Det opplyses at bad er pusset opp i 2021 / 2022 som egeninnsats.
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc
Mekanisk luftbehandling med vifte i himling.
Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Noe rør i rør.
Synlige avløpsrør i plast og jern / soil. Noe betong i grunn.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
Boligen har en varmepumpe.
Vvb på ca 200l
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Drenering fra byggeår.
Grunnmur granitt. Betong i tilbygg.
Terreng heller mot garasje.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget,

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Beskrivelse av eiendommen

eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taksmann under befaring.

Garasje

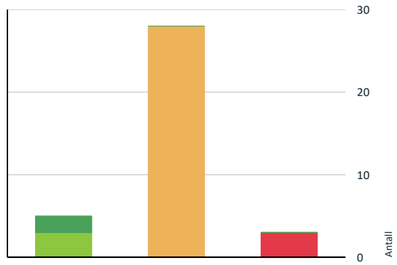
• Det foreligger ikke tegninger

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

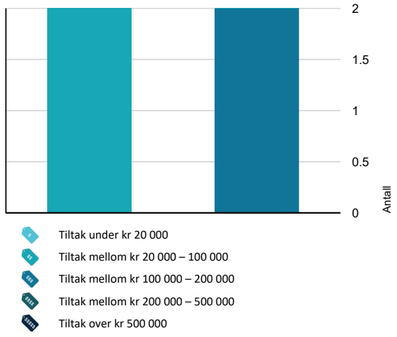
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** 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
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > 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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1922

Kommentar
Iflg eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

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

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

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.

En konsekvens av et gammelt tak med takstein er at gamle takstein kan være sprukne, porøse eller ha mistet overflatebehadlingen. Regnvann eller smaltevann kan trenge gjennom takstein eller mellom steinen og føre til redusert levetid på undertak. Eldre tak har ofte dårlige lufting, noe som kan føre til kondens / fuktskader. Et gammelt tak krever jevnlig reprasjon og inspeksjon. Normal levetid for betong takstein er vanligvis 40-60 år.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppført i tre- / murkonstruksjon. Utvendig kledd med liggende trepanel. Overflatebehandlet.
Noe pusset mur.

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

Det er noe magefull utlufting av fasade.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader. En konsekvens av mangelfull utlufting bak panel / fasade er at konstruksjonen kan ha en kortere levetid og at det kan forekomme følgeskader i vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mansard takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Loft er uisolert. Eldre konstruksjon uten dampsperre. Deler av konstruksjonen er stivet opp for å hindre nedbøyning. Konstruksjon over tilbygg er ikke tilgjennelig og ikke kontrolert.

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

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader. Fuktskjolder er som regel et tegn på at det har vært fukt / er fukt i konstruksjonen, enten fra en lekkasje, kondens eller høy luftfuktighet. Det betyr ikke nødvendigvis at det er store problemer, men det er lurt å følge med. Iverksett tiltak etter funn slik at dette ikke utvikler seg til større fuktskader. Konstruksjonen er undersøkt fra takluke. Loft har vannskelig adkomst med lav takhøyde og manglene gulv. Dette er en sikkerhetsrisiko som gjør det vanskelig og inspisere hele loftet. Det er også en risiko for å skade konstruksjonen når det ikke er gangbart gulv. Konsekvens av og ikke ha dampsperre er at man kan risikerer at varm, fuktig inneluft trenger inn i isolasjonen, møter kulde og kondenserer, slik at du kan få muggsopp og mulig råte i konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet.
Eldre trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Noe værslitasje utvendig. Mer en halvparten av forventet brukstid er pasert. Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting.
Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.
Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet.
Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting.
Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.

Kjellervinduer har behov for vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med kodelås.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong til inngang.
Frittstående trapp med heller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tildstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens rom er preget av laminat og fliser på gulv.
Vegger er med fliser , panel og malt strie.
Himling er med takplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe knirk enkelte steder. Regisrert boom i flis i gang / kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk. Flis med boom kan eventuelt limes på nytt.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

• 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.

Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at estimert kostnadsestimat er basert på demontering av gulv overflate og flytsparkle, før overflater monteres igjen.
Velges andre løsninger kan estimat variere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe med vedovn i stue. Pipetopp er i leca.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rennmerker på pipetopp. For liten plate foran ildsted. Det er lagt strie på pipe enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Alle 4 sider på pipe må være synlig.

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er registrert spor etter stripete borebille i bjelkelag. Undertegnede kunne ikke finne aktivitet fra stripete borebille under befaring.

Generelt kan det nevnes at det er larven til Stripete borebille som gjør skade på treverk.Den kan gnage på treverk i 2-3 år før den blir bille å dør.Stripete borebille må ha høy relativ luftfuktighet, 40-60% for å leve. Derfor trives den i kjellere.
Hoved behandlingen bør være fuktreduserende tiltak.
Regisrert fukt / råte skader i treverk.

Det opplyses under befaring at det kan forekomme innsig av vann i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst. Fuktigheten kan tidvis være høy i slike rom / kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor / i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med overflatebehandling.
Betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn havparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tildstand.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder. Hull i dør fra kjeller til garasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:
Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.
Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.
Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.
Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad opplyses pusset opp i 2019 som egeninnsats.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon, tildstand settes med tanke på egeninnsats
Baderomsplater er ikke montert etter anvisning. De går helt nede mot gulv uten metallskinne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøper må være klar over at bad er utført som egeninnsats.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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 fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp.
Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Ikke synlig membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. Overvåk tildstand.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe fuktskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Å ha gammel baderomsinnredning trenger ikke å være et stort problem, men det kan medføre noen praktiske og estetiske utfordringer som det kan være greit å være oppmerksom på:

Slitasje og funksjonalitet:
Gamle skuffer, skap eller hengsler kan være slitte og fungere dårligere, for eksempel kan de være vanskelige å åpne eller lukke.
Overflater kan være skadet av vann, noe som kan gjøre dem mindre hygieniske eller vanskelige å holde rene.

Fuktproblemer:
Hvis innredningen er laget av materialer som ikke tåler fuktighet godt, kan det oppstå hevelser, råte eller mugg. Dette kan særlig være et problem hvis baderommet mangler god ventilasjon.

Estetikk:
Eldre innredning kan gi et umoderne uttrykk som kanskje ikke passer med resten av hjemmet, spesielt hvis det er skader eller misfarging.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra trapperom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det opplyses at bad er pusset opp i 2021 / 2022 som egeninnsats.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon, tildstand settes med tanke på egeninnsats.Noe sprekk i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuger anbefales utbedret.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon, tildstand settes med tanke på egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tildstand.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Ikke synlig membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. Overvåk tildstand.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk luftbehandling med vifte i himling.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitt, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelser kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen.Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlaging.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Noe rør i rør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rør som er utsatt for kulde er mangelfullt isolert.

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

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbied. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting. Rør kurser er ikke merket. Rør som er utsatt for kulde anbefales isolert.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør i plast og jern / soil. Noe betong i grunn.

Vurdering av avvik:
• Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

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

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbied. Gamle avløpsrør kan medføre større risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse
Boligen har en varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Vvb på ca 200l

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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.

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

Beskrivelse
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

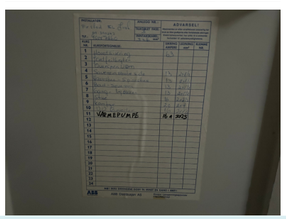
Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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 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. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.
    Det er indikasjoner på ufaglært arbeide på anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp. Det er indikasjoner på fukt i kjellergulv.
Dette skyldes kapillært opptrekk fra grunnmur.
Det er registrert fukt i kjellerytterv egg. Saltutslag på vegg, synlig fukt. Saltutslag kommer som et resultat av en transport av fuktighet i murvegg. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vannet til utsiden av materialet. Her fordamper vannet bort, mens saltene utkrystaliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store, tyder det på rikelig med fukttransport. Det er registrert spor etter stripete borebille i bjelkelag. Undertegnede kunne ikke finne aktivitet fra stripete borebille under befaring.

Generelt kan det nevnes at det er larven til Stripete borebille som gjør skade på treverk.Den kan gnage på treverk i 2-3 år før den blir bille å dør.Stripete borebille må ha høy relativ luftfuktighet, 40-60% for å leve. Derfor trives den i kjellere.
Hoved behandlingen bør være fuktreduserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur granitt. Betong i tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Noe løse fuger. Utett ved inngang til garasje.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng heller mot garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak må påregnes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tildstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.
Røropplegg fra byggeår og mer en halvparten av forvendet brukstid er oppbrukt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Garasje har en lav standard.

Vedlikehold
Garasje trenger vedlikehold, oppgradering og utbedring.

Beskrivelse
Garasje oppsatt i trekonstruksjoner med eternittplater.
Det er råteskader i bygget. Må betraktes som et renoveringsobjekt.

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

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

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

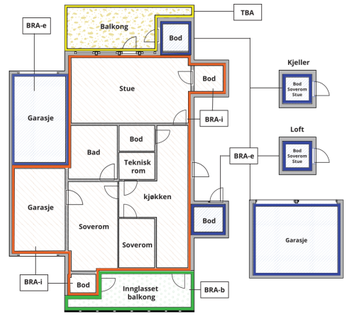
Hva er måleverdig areal?

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.



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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
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)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, gang, bad, stue, kjøkken, trapperom		
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Garasje, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taksmann under befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeid som er utført er egeninnsats.. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig.
Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort.
Det foreligger ingen garanti på utført arbied.

Garasje

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

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
20.3.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring.

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LA6015

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

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Vestre Frydenbergvei 28, 1613 Fredrikstad **09 Feb 2025**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vestre Frydenbergvei 28

Postadresse
Vestre Frydenbergvei 28

Enhetsnummer

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 tilleggsbygninger 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

Name	Date
Rahmatdjan, Rishat	**2025-02-09**

Identification

bankID Rahmatdjan, Rishat

SIGNICAT

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

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rahmatdjan, Rishat	09/02-2025 08:27:42	BANKID

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 209/165/0/0

Eierrepresentant: Rahmatdjan Rishat

Regningsmottaker: Rahmatdjan Rishat

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 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

(Antall: 1)

Adresse	Vestre Frydenbergvei 28 1613 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Kniple	Kirkesogn Valgkrets	Glemmen Trara

BYGNINGER

(Antall: 1)

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

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

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 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 3 780,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 7 241,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.04.2025	1/1	0	kr 4 689,00
60	ESkatt Bolig	1 510 900,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 4 834,00
							kr 25 212,00

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

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

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:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
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	1001 - Bebyggelse og anlegg	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 festegrunn
☐ 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

Vedlegg

GEODATA

Matrikkelrapport
Grunneiendom 3004-209/165/0

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

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

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-05-09

N

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



Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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

N

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-05-09

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 9.5.2023

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunktype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566444.75294	610373.300365	Ikke spesifisert	26.8	Geometrisk hjelpepunkt		Genererte data (interpolasjon)	500	0
2	6566457.16202	610349.560461	Ikke spesifisert	52.39	Geometrisk hjelpepunkt		Genererte data (interpolasjon)	500	0
3	6566463.43564	610383.937956	Ikke spesifisert	21.52	Geometrisk hjelpepunkt		Genererte data (interpolasjon)	500	0

side: 1

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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

N

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

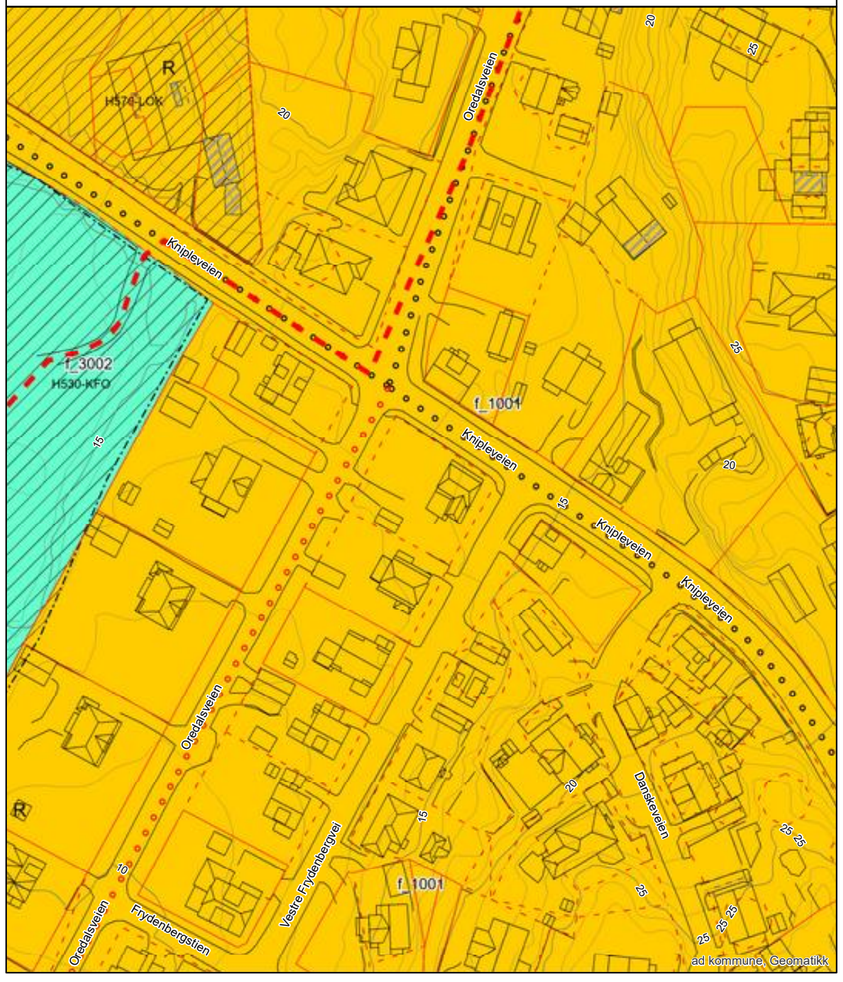
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-05-09

N

Planident: 909
Ikrafttredelsesdato: 18.06.2020
Plannavn: Kommuneplan Fredriksta 2020 – 2032

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.





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 106/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogram	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/20074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel
Nåværende Fremtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- TAA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- BGS Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Frområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FT Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H190 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone
- H210 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

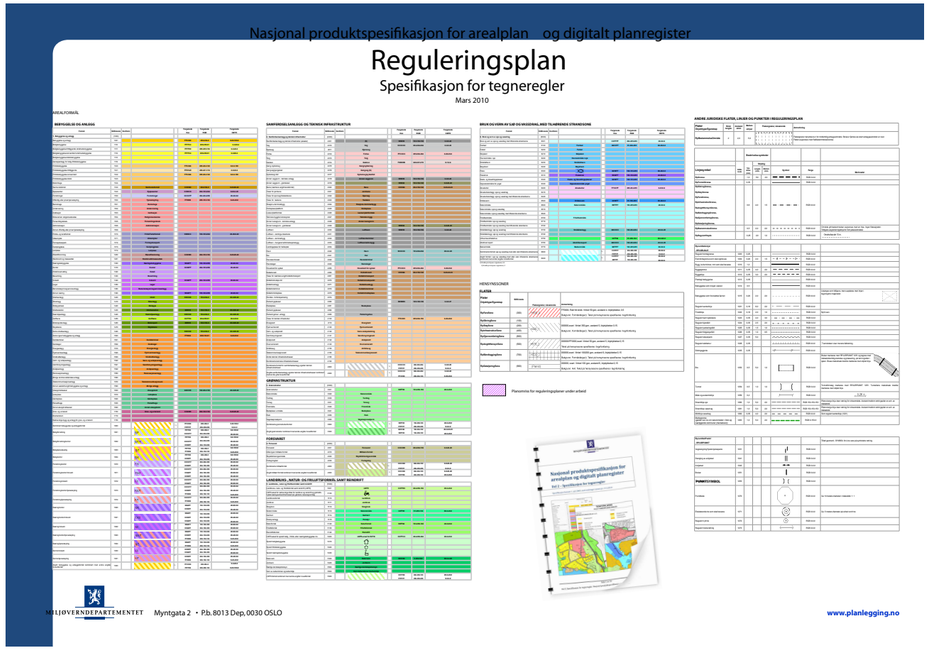
d) Båndleggingsone
- H810 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H820 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bru	Fremtidig Tunnel	Fremtidig På bakken	Fremtidig Bru
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtfeltet						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-belte)
- Strandlinje sjø
- Markagrense



Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep,0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Stoyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Reguleringsplan bestemmelsesgrense
- Reguleringsplangrenser
- Formålsgrenser
- Jernbanelinjer
- Jernbane
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Måłte grenser
- Måłte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Faresområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon

BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning

OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Tong

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skileype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER

- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimasvernsone
- Område for steinbrudd og massetak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL

- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegservicesanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Uavgjort formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Vestre Frydenbergvei 28, 1613 FREDRIKSTAD. Gnr. 209, bnr. 165, i FREDRIKSTAD kommune, oppdragsnr.: 1700260064
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, 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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
906 47 394
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

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