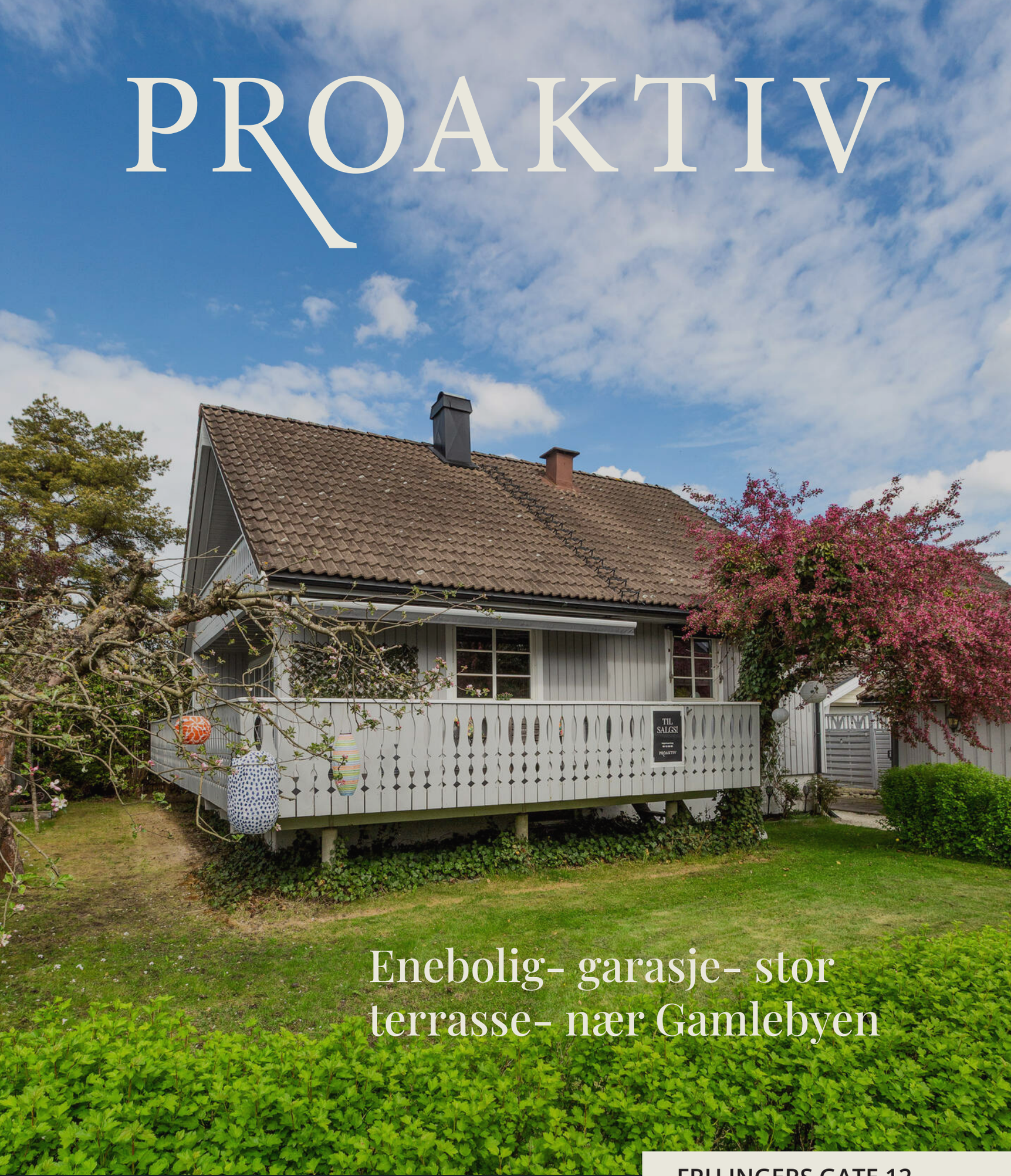
PROAKTIV



Enebolig- garasje- stor terrasse- nær Gamlebyen

FRU INGERS GATE 12



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

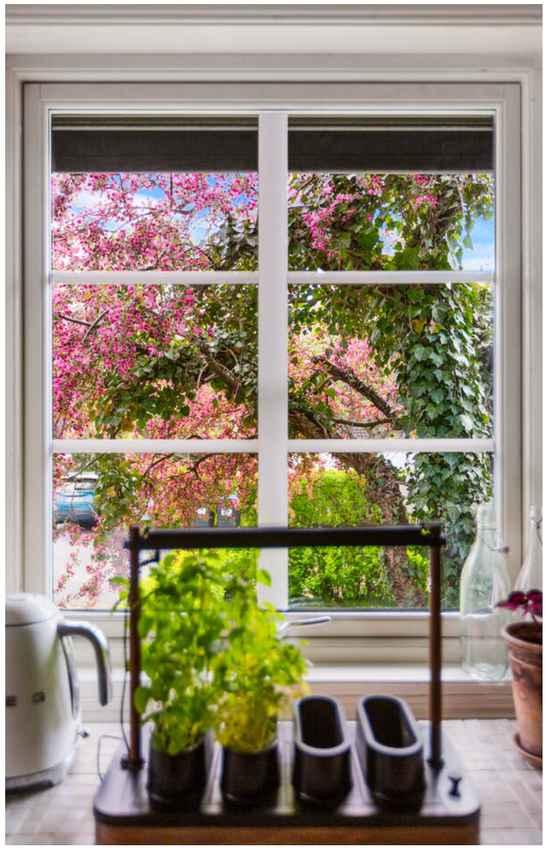
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KONGSTEN

Enebolig- garasje- stor terrasse- nær Gamlebyen

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr./Bnr.: Gnr. 303, bnr. 226, i Fredrikstad kommune

Prisantydning: 4.490.000,-

Omkostninger: 18.990,-

Totalpris: 4.508.990,-

Kommunale avgifter: 27.342,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

Rom/soverom: 4/3

BRA: 190 m²

BRA-i: 172 m²

Garasje/Parkering: Frittstående garasje.

Tomt: 342.6 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

24 Plantegninger

28 Kjerneinformasjon

33 Vedlegg

94 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.



KONGSTEN

Kommune: *Fredrikstad* / ***Område:*** *Kongsten*

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 innerst i blindvei i et etablert og meget attraktivt boligområde på Kongsten ved Gamlebyen i Fredrikstad med nærhet til både sentrumskjerne, servicetilbud og naturskjønne omgivelser. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse og oppleves som trygt, rolig og familievennlig godt tilrettelagt for alle aldersgrupper.

Fra boligen er det kun noen få minutters gange både til Kongsten Fort og til den historiske bydelen Gamlebyen som er kjent for sine brosteinsgater, hyggelige serveringssteder, små nisjebutikker og et rikt kulturtilbud gjennom hele året. Her finnes også flotte rekreasjonsområder langs vollene, turstier og promenader ved Glomma som gir gode muligheter for både mosjon og avslapning.
For golfentusiaster er golfbanen i nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

Vaterland snuplass Linje 8, 101	9 min 0.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 43 min

DAGLIGVARE

Spar Gamle Fredrikstad PostNord	13 min 1.2 km
Kiwi Borgarveien	17 min

VARER/TJENESTER

Torvbyen	8 min
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	20 min

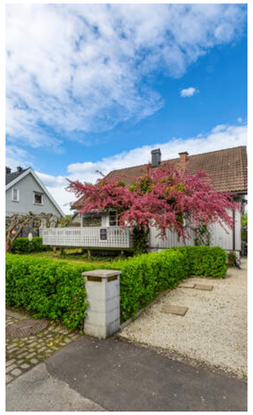
SPORT

Viggo hansteensgate balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Kongsten banene Ballspill, fotball	8 min 0.7 km
Actic Kongstenhallen	11 min
Centrum Helsestudio	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

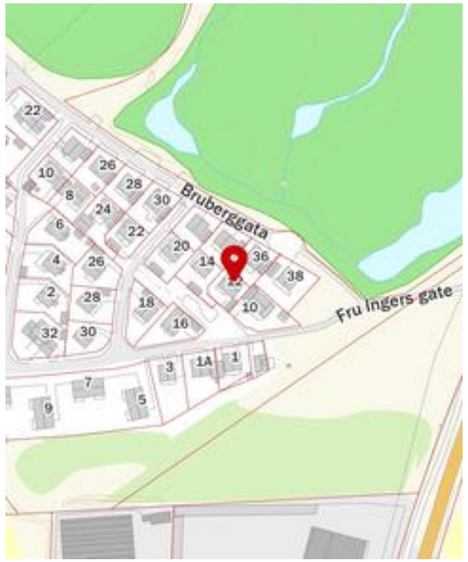
Kongstenhallen	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Dagligvareforretninger, barne- og ungdomsskole, Children International School, barnehager og øvrige servicetilbud ligger innenfor noen få minutters gange og området har gode kollektivforbindelser til Fredrikstad sentrum og omkringliggende bydeler. For pendlere er det kort vei til Fredrikstad jernbanestasjon eller enkel adkomst til hovedveinettet videre mot E6 og Oslo-regionen.

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

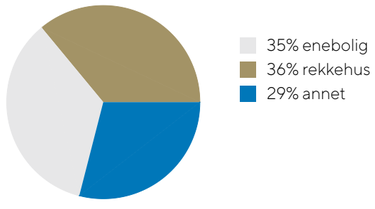
Nærområdet byr også på flere fritids- og aktivitetstilbud, med idrettsanlegg og badeland, treningsmuligheter og grønne friområder i umiddelbar nærhet til boligen. Beliggenheten kombinerer dermed det rolige boliglivet med nærhet til bymessige fasiliteter og historiske omgivelser.



Adkomst
Fra Fredrikstad sentrum: kjør over Fredristadbrua og hold til høyre i rundkjøring retning Gamlebyen. Følg veien ca 1,5 km. Ved Vaterland Auto, ta til venstre inn Jens Langes gate. Ta så andre til høyre (ca 200 meter) og ta inn Fru Ingers gate. Eiendommen er beliggende på venstre hånd etter ca 600 meter.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Childrens International School Fredriksta...	13 min
231 elever, 12 klasser	1.2 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...	18 min
373 elever, 22 klasser	1.6 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	7 min
90 elever	3.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

BARNEHAGER

Kongsten barnehage (1-5 år)	7 min
46 barn	0.6 km
Vaterland barnehage (2-5 år)	9 min
21 barn	0.8 km
Gudevold barnehage (1-5 år)	22 min
85 barn	2 km



VELKOMMEN TIL FRU INGERS GATE 12

Vi starter utendørs...

Parkering
Frittstående garasje.

Tomtestørrelse
342 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er flat og består av plen, hellelagt gårdsplass, busker, trær og bed. Hekk og gjerde avgrenser tomten mot veien og naboene. Eiendommen har en frittliggende garasje ut mot veien.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Eneboligen er fra 1977 og har en underetasje med vegger av lett klinker, etasjeskillere av trebjelkelag og yttervegger i bindingsverk. Utvendig er boligen kledd med malt trepanel, og den har et saltak tekket med betongstein. Vinduene er i tre med isolerglass, og ytterdørene er malte.

Fundamenteringen antas å være på såleblokkelementer under ringmuren. Grunnmuren består av lettklinkerblokker som er pusset på utsiden over bakkenivå. Dreneringen er fra byggeåret.

Ytterveggene er tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret, kledd med stående trepanel. Kledningen på gavlveggen i andre etasje mot sør ble skiftet i 2009.

Taket er en saltakskonstruksjon i tre med fabrikkbygde A-takstoler fra byggeåret. Yttertaket består av et lett undertak, sløyfer, lekter og betongstein. Takrennene er av plastbelagt stål, og pipen over tak er helbeslått. Det er også montert luftehatt og stigetrinn til feier.

Etasjeskillerne består av en støpt plate på mark og trebjelkelag mellom etasjene.

Vinduene i kjelleren er fra 2013. I første etasje er fire vinduer mot øst fra 2009, mens fastkarmvinduet i stuen er fra 1977. Kjøkkenvinduet og et vindu mot sør er fra 2015 og har 2-lags isolerglass. I andre etasje er vinduet på hovedsoverommet fra 1977, mens vinduene på de to soverommene i gavlen er fra 2015. Ytterdøren ble skiftet i 2025. Balkongdøren i første etasje er fra 2013, mens en annen balkongdør i første etasje og døren ned til kjelleren er fra byggeåret.

Boligen har en balkong i første etasje med impregnert bjelkelag, gulv og malt rekkverk. I andre etasje er det en balkong med impregnert bjelkelag, gulv og malt rekkverk. Inngangspartiet har en betongtrapp med stålrekkverk.

Garasjen, bygget i 1985, har støpt gulv, leca ringmur og yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket er et saltak tekket med betongstein.

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon
Avvik: Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: • Yttertaket har nedbøying.
Det er revet knevegg på et av soverommene, som utgjør en del av sperrekonstruksjonen.
Deler av kneloftet mangler tilgang.

- Utvendig - Vinduer
Avvik: • Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduer fra byggeår er passert.
Noe justering av enkelte vinduer må påregnes.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.
For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

- Utvendig - Dører
Avvik: • Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for balkong dør i 2 etasje og dør til kjeller med isolerglass er passert.
Noe justering av enkelte dører må påregnes.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.
For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: • Det er avvik:
Det ble registrert værsliasje på gulv og rekkverk.

- Utvendig - Utvendige trapper
Avvik: • Betongtrapp har mindre sprekker/skader

- Innvendig - Overflater
Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Maling på gulv i 1. etasje har tydelig bruksslitasje.
Det gjenstår noe arbeid, spesielt på listverk.
Det er luftbobler i tapet enkelte steder.

- Innvendig - Pipe og ildsted
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng
Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Fukt nivå over anbefalte fukt verdier i treverk.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er avvik:
Det er påvist riss i vask.

- Våtrom - 1 Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: • Det er avvik:
Avtrekksviften er fra 2009, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og økt behov for vedlikehold grunnet alder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.
Det er registrert irr på vannrørene, som er fra byggeåret.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er observert kondensmerker på vindu i soverom i 2. etasje, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i dette rommet.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: • Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: • Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Det er observert noen sprekker i grunnmuren, men det er ikke registrert tegn til bevegelser eller ustabilitet på tidspunktet for befaringen.
Kjellerveggen er kledd inn på innsiden og derfor kun inspisert utvendig over terrengnivå.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom > Generell
Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningssakskyndig
Kaa Bygg-Takst AS (befaringsdato: Mandag, 11. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen ble kjøpt i 2016.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanavn: Ufaglært, 2018
Beskrivelse: Satt opp badrumsskap, duschylle, nytt handfat og do.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja
Beskrivelse: Oversvømmelse i hele nabolaget september 2019

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja
Firmanavn: Lyn elektro, 2024
Beskrivelse: Ny belysning kjøkken, installasjon elbillader, Rehab av sikringskap

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja
Firmanavn: AC senteret, 2019
Beskrivelse: Ny varmepumpe installert

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ja
Beskrivelse: Synlige streker i grunnmur

«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:

Kjeller:
Trapperom, vaskerom, innredet rom, uisolert trapperom ut og 2 boder

1. Etasje:
Entré, gang, bad, kjøkken og stue/spisestue/tv stue

2. Etasje:
Trapperom, toalettrom og 3 soverom

Garasje medfølger

Areal
Enebolig

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

1. etasje
BRA-i: 69 kvm
Total BRA: 69 kvm

2. etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 33 kvm
2. etasje: 7 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 18 kvm
Total BRA: 18 kvm

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kjeller er innredet med kjellerstue isteden for Hobby/sport.
1 etasje er soverom erstattet med større stue.
2 etasjen har 3 soverom isteden for allrom og 2 soverom.

Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Garasjen er bygget noe mindre enn det ble søkt om i 1985, på plantegningen så er det delt opp med en bod i bakkant, garasjen i dag består av et rom.



Standard
Eiendommen ligger på attraktive Kongsten ved Gamlebyen. Meget barnevennlig med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettshall med badeland, golfbane samt store leke- og grøntområder. Fra Gamlebyen er det gratis ferge over til sentrumssiden i Fredrikstad.

Boligen ligger innerst i blindvei med tilhørende garasje. I tillegg kommer flott hage og stor terrasse for de gode sommerdagene.

Før vi beveger oss inn i boligen kommer vi først til et trivelig inngangsparti og usjenert hyggelig uteplass.

Fra entre kommer vi videre til hall og badet.

Flott flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet har installert dusjnisje med innfellbare dusjvegger, toalett og baderomsinnredning med vask og speil over.

Romslig veldig hyggelig kjøkken. Profilerte fronter og godt med benkplass. 2 vinduer bidrar til godt med dagslys på kjøkken. Det er fliser mellom benk og overskap.

Videre er det en stor vinkelstue med god plass til flere sittesoner og spisestue. Hyggelig peis i overgangen. Fra stuen er det utgang til stor terrasse med nedgang til hagen. I tillegg til peis er det montert varmepumpe i stuen.

Fra stuen er det trapp opp til 2. etasje og ned til kjelleretasjen.

Vi tar trappen til 2. etasje og her finner vi 3 soverom i tillegg til toalettrom. Hovedsoverommet har utgang til overbygget balkong. I tillegg stor praktisk garderobe. Tilrettelagt for hygge på de gode sene sommerkveldene. Godt med lagringsplass i kott i 2. etasje.

Vi tar trappen ned til kjeller. Her det det stort innredet fleksibelt rom som ble byggegodkjent som hobby/ sportsrom.

Videre er det stort vaskerom i tillegg til flere boder. Fra kjeller er det egen utgang til hage.

Det medfølger garasje med installert elbil-lader.

Boligen fremstår som en normal god familiebolig med fleksible rom og god plass beliggende innerst i blindvei i et trygt rolig og meget attraktivt barnevennlig område.

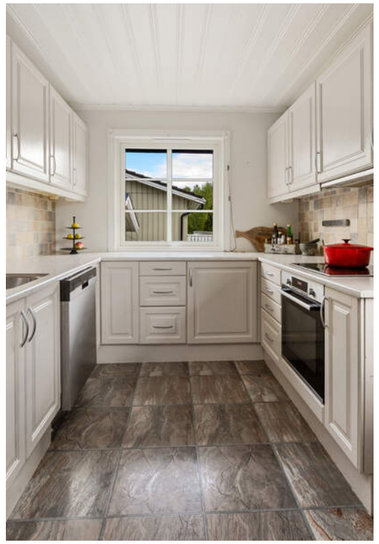


Oppvarming
Oppvarming med varmekabler, elektrisitet, ved og varmepumpe.

Info strømforbruk
Årsforbruk på ca 16.000 kWh iflg selger.

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







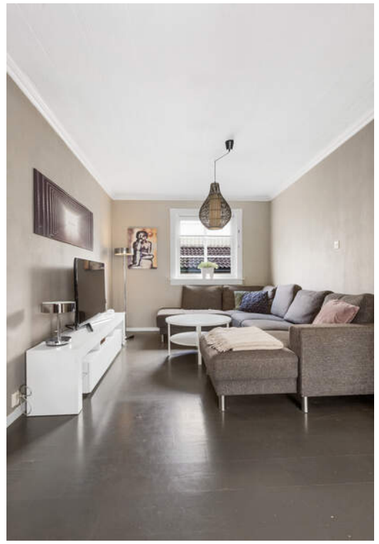
KJØKKEN

Romslig veldig hyggelig kjøkken. Profilerte fronter og godt med benkplass.

2 vinduer bidrar til godt med dagslys på kjøkken.

Det er fliser mellom benk og overskap.











STUE

Stor vinkelstue med god plass til flere sittesoner og spisestue.

Hyggelig peis i overgangen.

Fra stuen er det utgang til stor terrasse med nedgang til hagen.

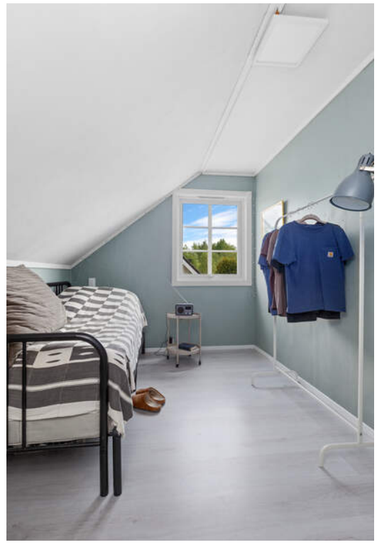
I tillegg til peis er det montert varmepumpe i stuen.



BAD

Flott flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet har installert dusjnisje med innfellbare dusjvegger, toalett og baderomsinnredning med vask og speil over.











SOVEROM

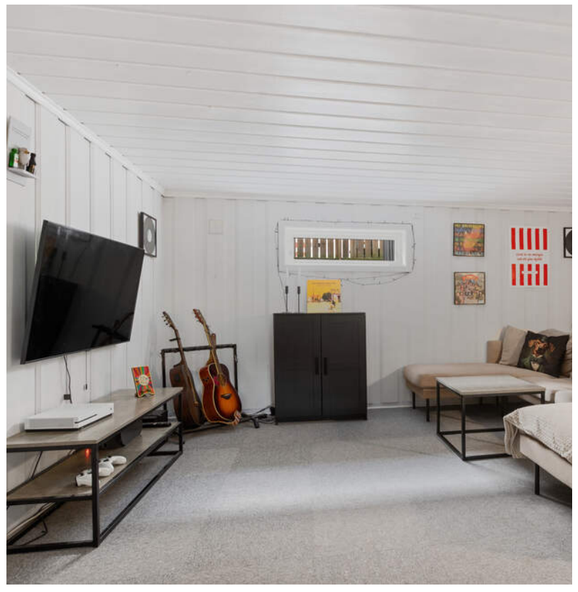
3 soverom i 2. etasje



TOALETT

Det er eget toalettrom i 2. etasje.





KJELLER

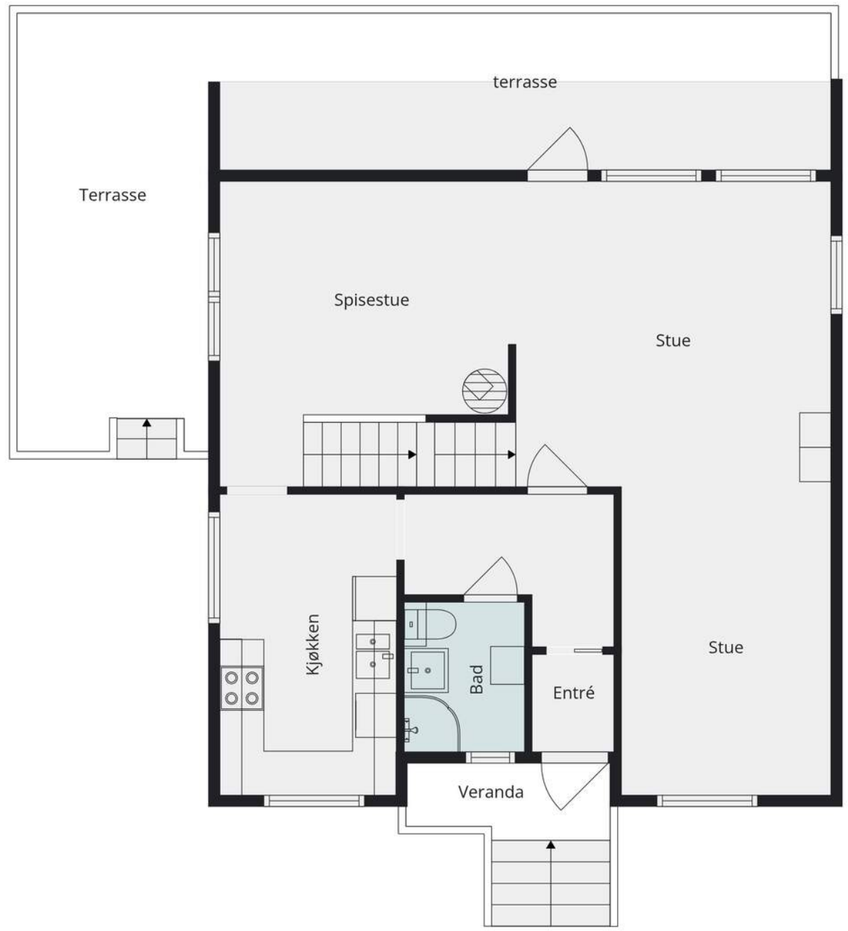
Stort innredet fleksibelt rom som ble byggegodkjent som hobby/sportsrom.

VASKEROM

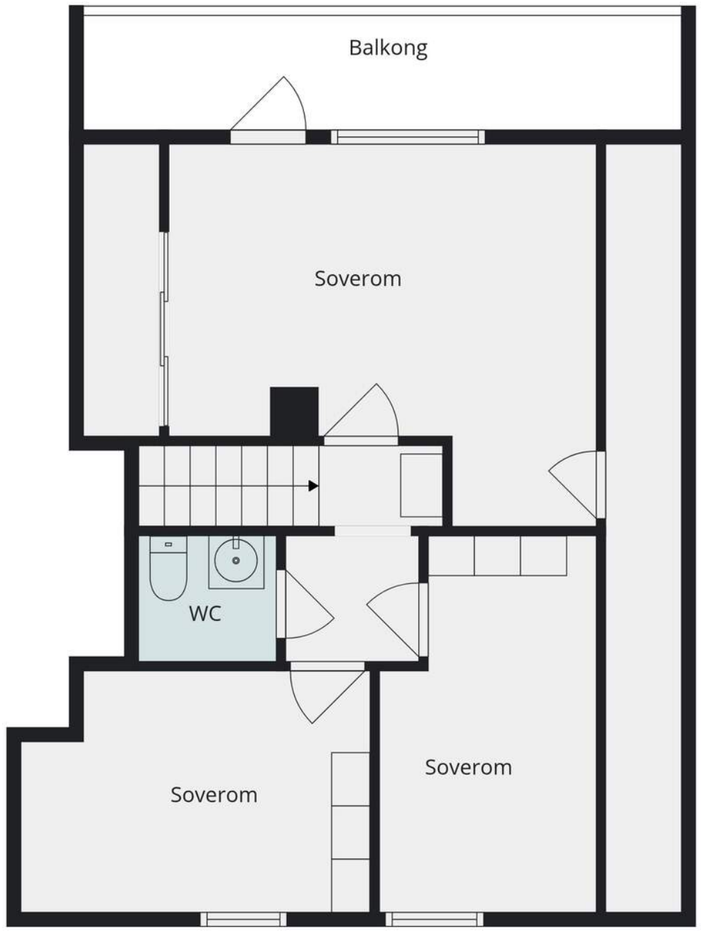
Praktisk vaskerom i kjeller



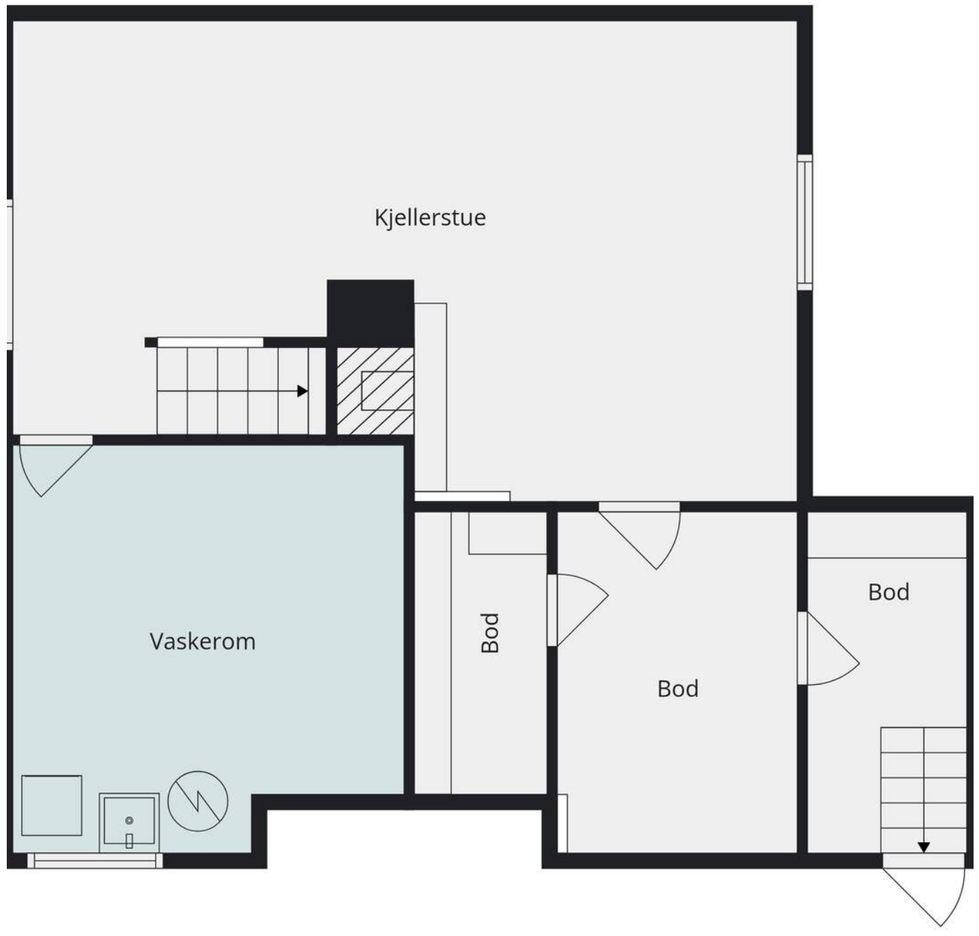
PLANTEGNINGER



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.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær
962.476,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.849.905,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
27.342,- for 2026

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Diverse
Oppgraderinger de senere år:
- Ytterdør med malt dørblad og karm satt in ny i 2025.
- 2024 nytt sikrings skap, el bil lader og ny belysning på kjøkken.
- Kjeller ble bygget opp på nytt i 2019 ferdig 2020 etter en tilbakeslags skade.
- Montert ny luft til luft varmepumpe i 2019.
- Byttet ut baderoms innredning og toalett i 2018.
- Varmt vanns bereder fra 2019.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Kjellerrom som er godkjent på tegninger som hobby/ sport er tatt i bruk som kjellerstue. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra hobby/ sport til kjellerstue ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og dette kan heller ikke fremskaffes fra kommunen. Kjøper må være oppmerksom på at dette kan få betydning ved fremtidige byggesaker, søknadspliktige tiltak, refinansiering eller ved senere salg. Det er ukjent for megler og selger om det er forhold ved bygningen som ikke er i samsvar med byggetillatelsen eller gjeldende regelverk. Kjøper overtar eiendommen som den er, og oppfordres til å undersøke forholdet nærmere dersom dette har betydning for kjøpsbeslutningen.

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

3107/303/226:
23.12.1991 - Dokumentnr: 12177 - Bestemmelse om vannledn. strøm, kabler, stolpefester m.v.

26.04.2026 - Dokumentnr: 452979 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Borg AS
Org.nr: 994 976 192
Elektronisk innsendt

05.05.1976 - Dokumentnr: 1672 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1421

01.01.2020 - Dokumentnr: 1652411 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:226

01.01.2024 - Dokumentnr: 811499 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:303 Bnr:226

Regulerings- og arealplaner
Regulert området med Plan nr 74 med bolig bygging som formål.
Plan arbeider pågår 1116 Område regulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen.

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. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

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

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Fredag, 22. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 490 000,00 (Prisantydning)

————————————————
4 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
4 491 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 508 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

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.

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

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. Selger har godkjent salgsoppgaven.

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.

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.

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

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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
Anneli Veronica Skoog

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
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 samarbeidspartnere 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.
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 34 900 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 800, Kredittkostnad kr 2 000, Løfting/relansering av finn annonse - Fru Ingers gate 12 kr 2 995, Markedspakke kr 16 500, Meglers deltakelse på overtakelse kr 500, Oppgjørshonorar kr 5 950, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 4 900, Trykking av prospekt kr 2 550, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 6 250, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 800, Utlegg takst/tilstandsrapport kr 15 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 73 895
Sum utlegg og andre utgifter kr. 27 395
Totalt kostnadsoverslag kr. 101 290
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 samarbeidspartnere 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
22.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Enebolig
Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 303, bnr. 226

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1395 **Eiendomsverdi ref nr:** JC1480

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

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.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen
Uavhengig Takstingeniør
ketil@kaatakst.no
905 46 437

Norsk takst

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig med kjeller, 1 og 2 etasje bygget i 1977 på Kongsten området i Fredrikstad kommune.

Frittstående enkel garasje bygget i 1985.

Underetasje med lett klinker vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger med bindingsverk.
Yttervegger kledd utvendig med malt tre panel og saltak tekket med betongstein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malte ytterdører
Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Ytterdør med malt dørblad og karm satt in ny i 2025.
- 2024 nytt sikrings skap, el bil lader og ny belysning på kjøkken.
- Kjeller ble bygget opp på nytt i 2019 ferdig 2020 etter en tilbakeslags skade.
- Montert ny luft til luft varmepumpe i 2019.
- Byttet ut baderoms innredning og toalett i 2018.
- Varmt vanns bereder fra 2019.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.
Yttertaket er fra byggeår.
Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein.

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Lufte hatt og stige trinn til feier.
Ny helbeslått pipe og stigetrinn i 2015

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med stående trepanel.
Kledningen på gavl i 2. etasje mot sør ble byttet i 2009.
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.
Det ble registrert normal slitasje ut fra alder. Normalt vedlikehold som vask, maling og utskiftinger må påregnes for ytterkledning fra 1977.

Yttertak av type saltak.
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikkbygde A-takstoler fra byggeåret.
Det er montert luke til loftet.

Kjeller vinduer fra 2013.
1. etasje: 4 nye vinduer mot øst fra 2009, fastkarm på stue fra 1977.
Kjøkkenvindu og vindu mot sør fra 2015, 2-lags isolerglass.
2. etasje: 1977 på master bedrom, og 2015 på begge soverom i gavl.
Ytterdør med malt dørblad og karm satt in ny i 2025.
Balkongdør i 1 etasjen fra 2013
Balkongdør i 1 etasjen og dør ned til kjeller fra byggeår.

Balkong i 1 etasje på ca 33 kvm med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk.

Balkong i 2 etasje bygget med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk. på ca 7 kvm
Normal slitasje ut fra alder.

Betong trapp til inngangspartiet med stålrekkverk

INNVENDIG Gå til side

Kjeller med nye overflater i 2020.
Gulver med teppe fliser på kjellerstue og gulvbelegg ellers.
Stående malt panel og liggende ubehandlet panel på vegg
Malt og ubehandlet trepanel i himling
1 etasje
Gulver med belegg, laminat og malt parkett.
Vegger med malte flater og brytnings panel
Hvitmalte himlings plater i tak
2 etasje
laminat, furu gulv og belegg
Malt tapet på vegg
malt tre panel i himling.

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Kjeller:
Kjellerstue ble målt til ca 30 mm gjennom rommet og ca 25mm innenfor 2 meter

Vedlegg

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Stor bod med grovstøp med måling på 36 gjennom rommet og 30 innenfor 2 meter
1 etasje
Stue ble målt til ca 46mm gjennom rommet og 27mm innenfor 2 meter
Kjøkken ble målt til ca 22mm gjennom rommet og ca 18mm innenfor 2 meter.
2 etasje.
Master bedrom ble målt til ca 32mm gjennom rommet og ca 17mm innenfor 2 meter.
Trapperom/gang ble målt til ca 31mm gjennom rommet og innenfor 2 meter

Element pipe fra byggeår med tilkoblet peis innsats i stue og i kjellerstuen.

Det ble boret hull i bod vegg mot utvendig tak nedløp og målt med pigger i bunnsvill til 22 %.

Tretrapp fra byggeår i mellom etasjene.
Kjeller trapp med malt trapp, mangler rekkverk.
Malt trapp til 2 etasje med rekkverk og håndløper.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i kjeller:
Vaskerommet er enkelt bygget. Gulvet har fått fjernet flisene, slik at flis limet er igjen.
Trepanel på vegger og i tak.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Lokalt fall til sluk ved vaskemaskin, gulvet er ujevnt og har noe motfall.
Naturlig avtrekk via lufteluker i vegg.
Vegger med liggende beiset trepanel, satt opp i 2020.
Plastsluk fra byggeår. Det er ingen synlig membran på gulv og vegger.
Det ble boret hull i bod vegg mot vaskerom og målt med pigger i lekt på leca vegg til 10,1%.

Bad
Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speil over, dusj nisje med glassvegger og gulv montert toalett.
Flislagte vegger og malte himlingsplater i taket.
Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble målt ca 25mm fall mot sluk som er innenfor dagens regelverk.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Sluket er fra byggeår, det er ikke synlig membran ned under klemring i sluket
Nyere toalett og baderoms innredning fra ca 2020.
Ventil i tak med naturlig avtrekk og tilluft via lufte spalte i vindus karm.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen med hvite heltre fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass ved siden av innredningen til kjøleskap.
Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr og koketopp og oppvaskmaskin.
Innredning og benkeplater har normal slitasje ut fra alder.
justeringer o.l må kunne påregnes
Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.
Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

SPESIALROM Gå til side

Enkelt innredet toalett rom med gulvmontert toalett og porselens vask.
Gulv belegg på gulvet og malt panel på vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i all hovedsak fra byggeår er av kobber, med og uten plast kappe.
Stoppekran på hoved inntaket er plassert på inntak i vaskerommet
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligens ventilasjonssystem består av lufteventil i vegg og luftespalte i vindus karm.
Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.

Luft til luft varmepumpe satt inn i 2019.

Varmt vanns bereder fra 2019 stående på vaskerom i kjeller

Moderne sikringskap bestående av 12 automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer på 40 amp.
Sikrings skapet og el bil lader ble nytt i 2024.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Drenering fra byggeår.

Grunnmur av lett klinker blokker pusset på utsiden over bakke nivå.
Antatt fundamentert på såle blokk elementer under ringmur.

Tomtens terreng er forholdsvis flatt rundt boligen.
Det anbefales på generelt grunnlag å sørge for fall vekk fra grunnmuren.
Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Beskrivelse av eiendommen

unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

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

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og forhindre fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav for å hindre fall, spesielt for barn.

Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall.

Det bør vurderes tiltak for å beskytte eiendommen mot flom, da området er flomutsatt, noe som kan medføre skade på bygning og inventar.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller er innredet med kjellerstue isteden for Hobby/sport.
1 etasje er soverom erstattet med større stue.
2 etasjen har 3 soverom isteden for allrom og 2 soverom.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

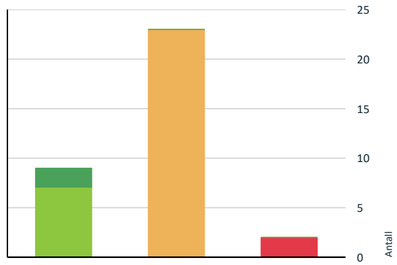
Garasjen er bygget noe mindre en det ble søkt om i 1985, på plantegningen så er det delt opp med en bod i bakkant, garasjen i dag består av et rom.

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

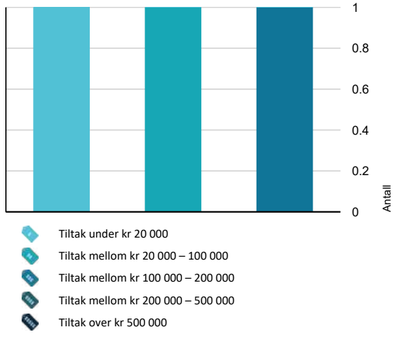
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	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 > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.
Yttertaket er fra byggeår.
Yttertaket består av lett undertak, sløyfer, lekter og betong stein.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Siden både taktekking og undertak har passert over halvparten av forventet brukstid, bør tilstanden følges opp jevnlig for å redusere risiko for plutselige lekkasjer eller skader som kan føre til følgeskader på bygningen.

Det ble registrert mosevekst på yttertaket, og vask anbefales for å forhindre ytterligere forringelse av taktekkingen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Lufte hatt og stige trinn til feier.
Ny helbeslått pipe og stigetrinn i 2015

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

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

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende vedlikehold kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.



Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med stående trepanel.
Kledningen på gavl i 2. etasje mot sør ble byttet i 2009.
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.
Det ble registrert normal slitasje ut fra alder. Normalt vedlikehold som vask, maling og utskiftinger må påregnes for ytterkledning fra 1977.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.

Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold som vask, maling og etter behov utskifting av kledning for å forhindre ytterligere slitasje og skader på konstruksjonen.

Manglende informasjon om isolasjon og tetthet medfører usikkerhet rundt energieffektivitet og inneklima, samt økt risiko for varmetap og fuktskader. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden og eventuelt oppgradere til dagens standard.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak av type saltak.
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikkbygde A-takstoler fra byggeåret.
Det er montert luke til loftet.

Vurdering av avvik:

• Yttertaket har nedbøying.

Det er revet knevegg på et av soverommene, som utgjør en del av sperrekonstruksjonen.
Deler av kneloftet mangler tilgang.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en vurdering av takkonstruksjonen for å avklare om fjerning av knevegg har svekket bæreevnen, og eventuelt utføre nødvendige forsterkningstiltak.
Manglende tilgang til deler av kneloftet gjør det vanskelig å inspisere konstruksjonen, noe som øker risikoen for skjulte skader eller svakheter.
Tiltak bør iverksettes for å sikre tilstrekkelig inspeksjonsmulighet.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Kjeller vinduer fra 2013.

1. etasje: 4 nye vinduer mot øst fra 2009, fastkarm på stue fra 1977.
Kjøkkenvindu og vindu mot sør fra 2015, 2-lags isolerglass.

2. etasje: 1977 på master bedrom, og 2015 på begge soverom i gavl.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduer fra byggeår er passert.
Noe justering av enkelte vinduer må påregnes.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.
For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av eldre vinduer, spesielt de som har passert halvparten av forventet brukstid, for å avdekke eventuelle skader eller punkteringer.

Manglende utbedring kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og karm satt in ny i 2025.
Balkongdør i 1 etasjen fra 2013
Balkongdør i 1 etasjen og dør ned til kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for balkong dør i 2 etasje og dør til kjeller med isolerglass er passert.
Noe justering av enkelte dører må påregnes.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.
For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av balkongdør i 2. etasje og dør til kjeller, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Justeringsarbeid på enkelte dører må påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne, fuktskader og behov for utskifting.
På grunn av spesielle lysforhold kan punkterte glass være vanskelig å oppdage, og det anbefales derfor jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader.









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 1 etasje på ca 33 kvm med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk.
Balkong i 2 etasje bygget med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk. på ca 7 kvm
Normal slitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert værsliasje på gulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

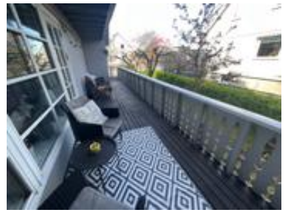
• Tiltak:

Det bør utføres normalt vedlikehold og eventuelt foretas utskifting av skadet trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betong trapp til inngangspartiet med stålrekkverk

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkene og skadene i betongtrappen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for økte skader eller svekket sikkerhet.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjeller med nye overflater i 2020.
Gulver med teppe fliser på kjellerstue og gulvbelegg ellers.
Stående malt panel og liggende ubehandlet panel på vegg
Malt og ubehandlet trepanel i himling
1 etasje
Gulver med belegg, laminat og malt parkett.
Vegger med malte flater og brytnings panel
Hvitmalte himlings plater i tak
2 etasje
laminat, furu gulv og belegg
Malt tapet på vegg
malt tre panel i himling.

Vurdering av avvik:

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

Maling på gulv i 1. etasje har tydelig bruksslitasje.
Det gjenstår noe arbeid, spesielt på listverk.
Det er luftbobler i tapet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater med slitasje, ufullstendig listverk og luftbobler i tapet bør utbedres for å sikre tilfredsstillende estetisk og funksjonell standard. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflater og redusert levetid på materialene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Kjeller:
Kjellerstue ble målt til ca 30 mm gjennom rommet og ca 25mm innenfor 2 meter
Stor bod med grovstøp med måling på 36 gjennom rommet og 30 innenfor 2 meter
1 etasje
Stue ble målt til ca 46mm gjennom rommet og 27mm innenfor 2 meter
Kjøkken ble målt til ca 22mm gjennom rommet og ca 18mm innenfor 2 meter.
2 etasje.
Master bedrom ble målt til ca 32mm gjennom rommet og ca 17mm innenfor 2 meter.
Trapperom/gang ble målt til ca 31mm gjennom rommet og innenfor 2 meter

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. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Dersom boligen skal renoveres, bør slike tiltak vurderes. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av skjevheter i etasjeskiller og gulv er at det kan oppleves som ujevnt, og det kan indikere setningsskader eller svakheter i konstruksjonen. Videre setninger kan medføre økte skjevheter og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Element pipe fra byggeår med tilkoblet peis innsats i stue og i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røykgass, noe som kan føre til alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og bygningsmasse.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble boret hull i bod vegg mot utvendig tak nedløp og målt med pigger i bunnsvill til 22 %.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fukt nivå over anbefalte fukt verdier i treverk.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

For å unngå sopp- og råteangrep på trevirke, bør fuktinnholdet reduseres til under 20 vektprosent.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen og iverksette nødvendige tiltak for å redusere fuktinnholdet i treveggen mot terreng.

Konsekvensen av forhøyet fuktinnhold over tid er økt risiko for muggvekst, sverting og skader på materialer og konstruksjon.

Avsatt sum gjelder kun undersøkelser, ikke utbedringstiltak, da omfanget av problemet ikke er klarlagt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra byggeår i mellom etasjene.
Kjeller trapp med malt trapp, mangler rekkverk.
Malt trapp til 2 etasje med rekkverk og håndløper.



Trapp til kjeller



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til at dørene ikke lukker ordentlig, subber mot karm eller får redusert levetid.





VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er enkelt bygget. Gulvet har fått fjernet flisene, slik at flislimet er igjen.
Trepanel på vegger og i tak.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Lokalt fall til sluk ved vaskemaskin, gulvet er ujevnt og har noe motfall.
Naturlig avtrekk via lufteluker i vegg.
Vegger med liggende beiset trepanel, satt opp i 2020.
Plastsluk fra byggeår. Det er ingen synlig membran på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Vaskerommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent membran på gulv og vegger, for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjonalitet for rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Naturlig ventilasjon

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i bod vegg mot vaskerom og målt med pigger i lekt på leca vegg til 10,1%.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speil over, dusj nisje med glassvegger og gulv montert toalett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte himlingsplater i taket.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble målt ca 25mm fall mot sluk som er innenfor dagens regelverk.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er fra byggeår, det er ikke synlig membran ned under klemring i sluket

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/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 gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden på membran og sluk.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker tilstand er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på bygningsdelen.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nyere toalett og baderoms innredning fra ca 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist riss i vask.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Risset i vasken bør utbedres eller vasken bør byttes for å unngå videre skader og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer eller ytterligere skader på sanitærutstyret.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i tak med naturlig avtrekk og tilluft via lufte spalte i vindus karm.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen med hvite heltre fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass ved siden av innredningen til kjøleskap. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr og koketopp og oppvaskmaskin.

Innredning og benkeplater har normal slitasje ut fra alder.
justeringer o.l må kunne påregnes
Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut. Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksviften er fra 2009, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og økt behov for vedlikehold grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mer enn halvparten av kjøkkenventilatorens forventede brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for vedlikehold eller utskiftning for å sikre tilfredsstillende avtrekk.



SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Enkelt innredet toalett rom med gulvmontert toalett og porselens vask. Gulv belegg på gulvet og malt panel på vegger og tak.





Oppdragsnr.: 18492-1395 Befaringsdato: 11.05.2026 Side: 18 av 31

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i all hovedsak fra byggeår er av kobber, med og uten plast kappe.
Stoppekran på hoved inntaket er plassert på inntak i vaskerommet
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Det er registrert irr på vannrørene, som er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

På grunn av alder på vannledningene bør det vurderes utskiftning, da det er økt risiko for plutselige skader og vannlekkasjer når forventet brukstid er overskredet.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjonssystem består av lufteventil i vegg og luftespalte i vindus karm.
Det er i dag andre krav til utskiftning av inneluft enn da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert kondensmerker på vindu i soverom i 2. etasje, noe som indikerer utilstrekkelig ventilasjon i dette rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fukt belastning og risiko for fuktskader på bygningsdeler. Det anbefales å etablere en bedre ventilasjons løsning i boligen, da dagens løsning er utilstrekkelig.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse, spesielt på badet.
Bruken av boligen vil også være avgjørende for valg av tiltak.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe satt inn i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmt vanns bereder fra 2019 stående på vaskerom i kjeller

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Det anbefales å støpe nytt gulv under varmtvannsberederen for å sikre tilstrekkelig understøttelse. Mangelfull understøttelse kan føre til at tanken velter eller at det oppstår skader på gulvet, noe som kan medføre vannskader og økte vedlikeholdskostnader.





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

Moderne sikringskap bestående av 12 automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer på 40 amp.
Sikrings skapet og el bil lader ble nytt i 2024.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1976

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja i eiers eie

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring på alle arbeider utført etter 1999.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget.

Generell kommentar

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 el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El anlegget 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 elektro virksomhet. På grunnlag av alder anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting på sikt.
Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lett klinker blokker pusset på utsiden over bakke nivå.
Antatt fundamentert på såle blokk elementer under ringmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er observert noen sprekker i grunnmuren, men det er ikke registrert tegn til bevegelser eller ustabilitet på tidspunktet for befaringen.

Kjellerveggen er kledd inn på innsiden og derfor kun inspisert utvendig over terrengnivå.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapport

Sprekkene bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å unngå økt risiko for vanninntrenging eller forverring av skadene.

Det anbefales også å kontrollere kjellerveggen innvendig dersom det blir mulig, da dagens inspeksjon kun omfattet utvendig del over terreng.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomtens terreng er forholdsvis flatt rundt boligen.
Det anbefales på generelt grunnlag å sørge for fall vekk fra grunnmuren.
Overflatevann må ledes hurtigst mulig vekk fra grunnmuren for å unngå vannpress mot grunnmur og ekstra belastning på dreneringen.
Manglende fall kan føre til vannansamlinger, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Det bør ideelt være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann - og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.

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 mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Rekkverk på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten og forhindre fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon bør vurderes, da forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til å tilfredsstille dagens forskriftskrav for å hindre fall, spesielt for barn.

Det bør monteres rekkverk på innvendig trapp for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall.

Det bør vurderes tiltak for å beskytte eiendommen mot flom, da området er flomutsatt, noe som kan medføre skade på bygning og inventar.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Oppstillingsplass til bil.

Byggeår
1985

Kommentar
Bygge meldt og stemplet tegning.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Garasje bygget i 1985 med støpt gulv, leca ringmur, yttervegger ellers er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning.
Saltak tekket med betong stein.
Vedlikeholdsfri aluminiums kjøre port med elektrisk åpner.
Det er montert el bil lader i garasjen.

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



Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

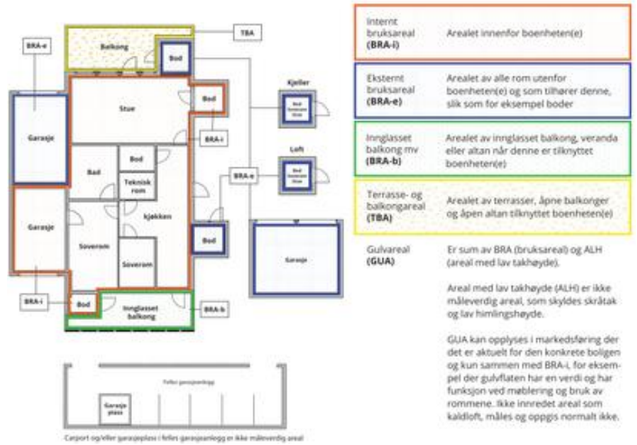
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	64			64	
1 Etasje	69			69	33
2 Etasje	39			39	7
SUM	**172**				**40**
SUM BRA	**172**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, vaskerom, kjellerstue, bod, bod, uisolert trapperom ut		
1 Etasje	Entré, gang, bad, kjøkken, stue/spisestue/tv stue		
2 Etasje	Trapperom, toalettrom, soverom, soverom, soverom		

Kommentar

Lavere takhøyde i kjeller fra ca 204 til 214 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjeller er innredet med kjellerstue isteden for Hobby/sport.
1 etasje er soverom erstattet med større stue.
2 etasjen har 3 soverom isteden for allrom og 2 soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke etablert tilstrekkelig lys inn og rømning fra kjeller stuen.
Søknad om bruksendring fra tilleggs del til hoved del må påregnes for videre lovlig bruk av innredet rom i kjeller.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjen er bygget noe mindre en det ble søkt om i 1985, på plantegningen så er det delt opp med en bod i bakkant, garasjen i dag består av et rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Anneli Veronica Skoog	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	226		0	342.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fru Ingers gate 12

Hjemmelshaver

Skoog Anneli Veronica

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Kongsten, kun et par minutters gange til idylliskeGamlebyen og vollene. Store grøntområder rundt Kongsten Fort. I nærområdet er det også butikk, Kongstenhallen med
svømmebasseng og utendørs bad, kort vei til skoler , barnehager, og fine turområder og store grøntareal rundt Kongsten Fort. Meget gode solforhold og ideelt for barnefamilier.

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.

Regulering

Regulert området med Plan nr 74 med bolig bygging som formål.
Plan arbeider pågår 1116 Område regulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen

Om tomten

Eiet tomt på ca 343 kvm, tomten er flat og består av plen, hellelagt gårdsplass, busker, trær og bed. Hekk og gjerde avgrenser tomten mot veien og naboene. Eiendommen har en frittliggende garasje ut mot veien.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		7 800

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

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.

Vedlegg

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/JC1480

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303 - Bnr 226
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Meglerhuset Borg AS

Gjensidige

Egenerklæring

Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD **25 Apr 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fru Ingers gate 12

Postadresse
Fru Ingers gate 12

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
2016

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.
Hele tiden siden 2016

Informasjon om eksisterende husforsikring
KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Skoog, Anneli Veronica

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**
2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Satt opp badrumsskap, duschylle, nytt handfat og do.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **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
Oversvømmelse i hele nabolaget september 2019

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny belysning kjøkken, installasjon elbillader, Rehab av sikringskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Lyn elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, bronn, 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

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny varmepumpe installert

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
AC senteret

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Synlige streker i grunnmur

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

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?

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 44570491

Egenerklæringsskjema

Name
Anneli Veronica Skoog

Date
2026-04-25

Identification

Anneli Veronica Skoog

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Anneli Veronica Skoog	25/04-2026 18:24:13	BankID OIDC High

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/226/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-22

N

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/226/0/0

Eierrepresentant: Skoog Anneli Veronica

Regningsmottaker: Skoog Anneli Veronica

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	FRU INGERSGATE 12	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	226	Oppgitt areal	343 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	342,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Fru Ingers gate 12	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Kongsten syd	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6275524	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		180

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SKOOG ANNELI VERONICA	FRU INGERS GATE 12	1630 GAMLE 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 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 6 521,00	01.07.2026	1/6	0	kr 1 359,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 6 521,00	01.07.2026	1/6	0	kr 1 359,00
60	ESkatt Bolig	1 955 400,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 6 257,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	237,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 10 381,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	237,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 3 421,00
							kr 27 342,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
21239643	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	11.10.2025	2025	233	3741

KOMTEK *23.04.2026* *Side 1 av 1*

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Skoog Anneli Veronica

Fru Ingers Gate 12

1630 Gamle Fredrikstad

Adresse:	Fru Ingers Gate 12 (H - 1 - 1)	**Dato:**	23.04.2026
Bygningsnr:	6275524	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	303 / 226 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Stian Andre Stensrud
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	15780
Tilsyn:	Utført 03.04.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
23. April 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**303**	Bnr.:	**226**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	**Fru Ingersgate 12**						

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	*X*	Nei:		Sist tilsyn, dato: 03.04.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	*X*	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*X*	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 05.11.2024	

Med vennlig hilsen

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 226 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Fru Ingers gate 12 1630 Gamle Fredrikstad

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 22.4.2026

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

Eiendomsrapport for 303 / 226 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 226	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Fru Ingers gate 12		
Areal:	ca. 342.6 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 320 - Flomfare, H320 Urban 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 74A Omr. begr. av Rolf Wickstrøms gt.- Bruberggata og Industriområdet Øra	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger 310 - Kjørevei	**Godkjent/vedtatt:** november 28, 1955
Reguleringsbestemmelser: 1_Regbest74A.pdf		
Planforslag, navn: 1116 Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen		**Varslet igangsatt:** mars 16, 2022

*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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 27.04.2026

Plan nr.: 74A

Reguleringsbestemmelser for reguleringsendring for del av løkke 80 H og Bruberggata 24 (godkjent i bygningsrådet 2/9 1974, sak 542/74

§1 Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Husenes plassering og møneretning er angitt på planen. På nærmere angitte tomter er det tillatt å bygge 2m. fra grensen.

§ 2. I området skal oppføres bolighus 1 1/2 etasje med tilhørende garasjer.

§ 3. Våningshusets grunnflate må ikke overstige 80 m².

§ 4 Husene skal bygges med kjeller og murkronens høyde skal godkjennes spesielt ved byggemeldingens behandling i bygningsrådet.

§ 5 Garasjer skal oppføres som vist på planen. Garasjen skal bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 20 m². og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg form og farge.

§ 6 Bygningene skal ha sadeltak.
Takvinkelen skal være 40°.

§ 7 a. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet

b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8. Området skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

§ 9. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådet skjønn ,kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 10. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/226/0/0

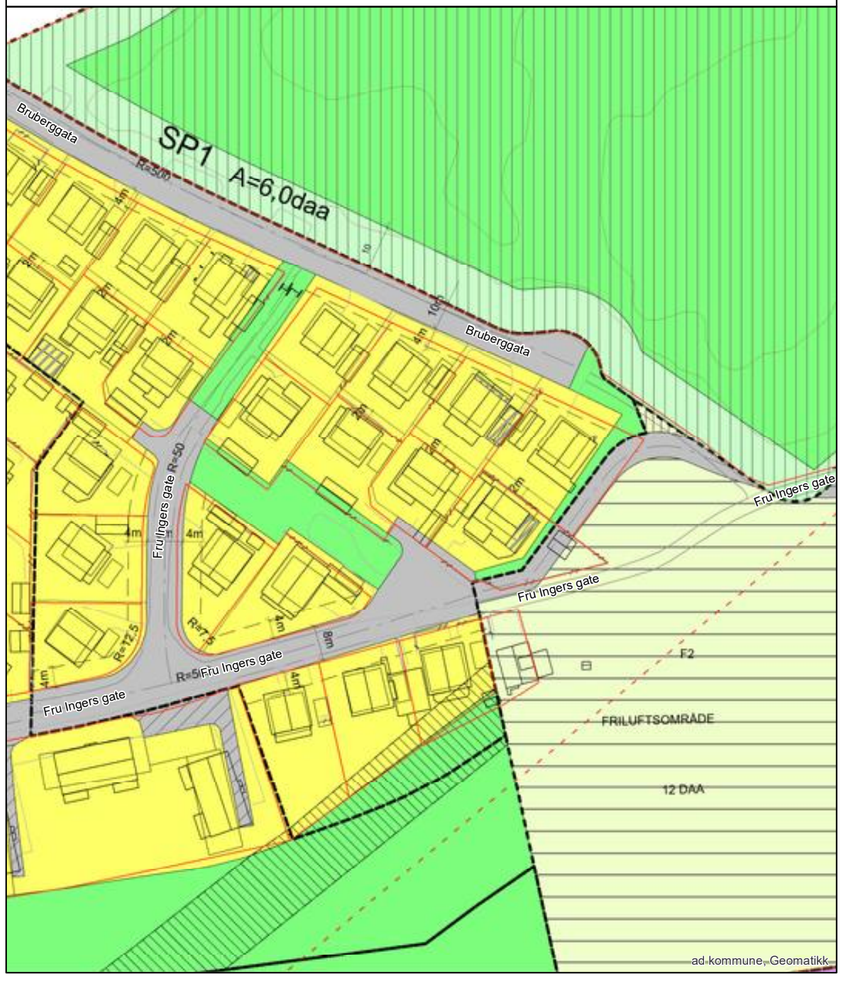
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-22

N

Planident: 74A
Ikrafttredelsesdato: 28.11.1955
Plannavn: Omr. begr. av Rolf Wickstrøms gt.- Bruberggata og Industriområdet Øra

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.



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/226/0/0

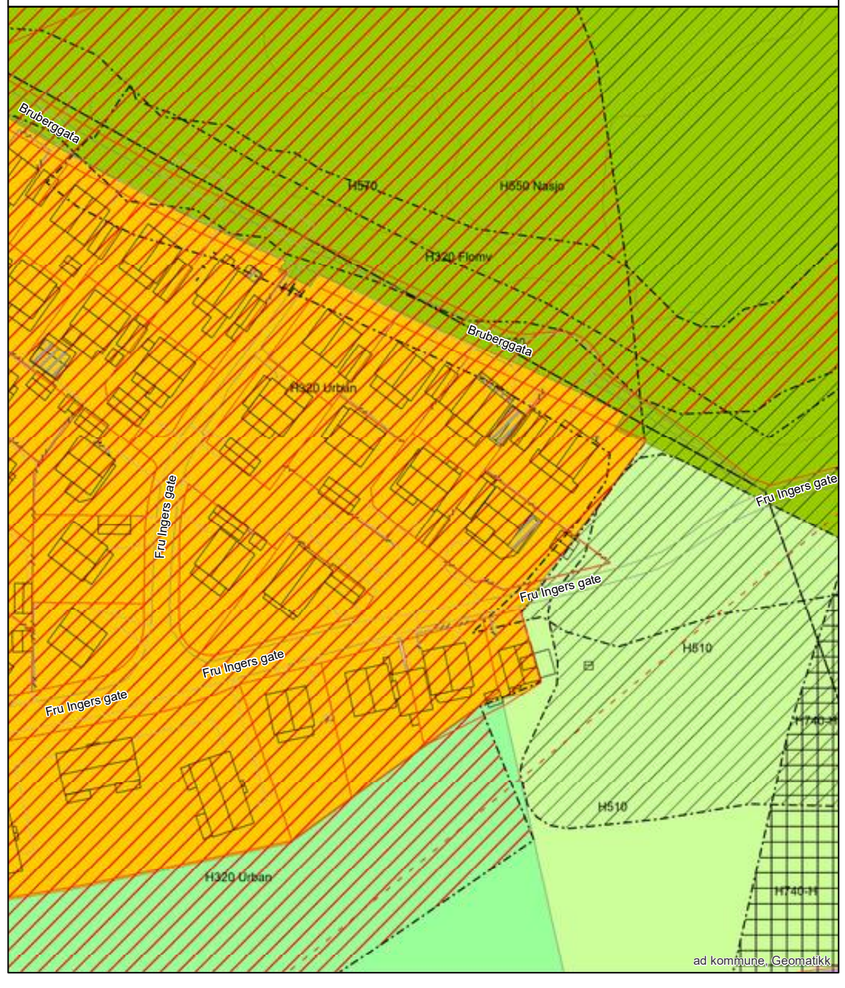
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-22

N

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

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

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



Grunnkart

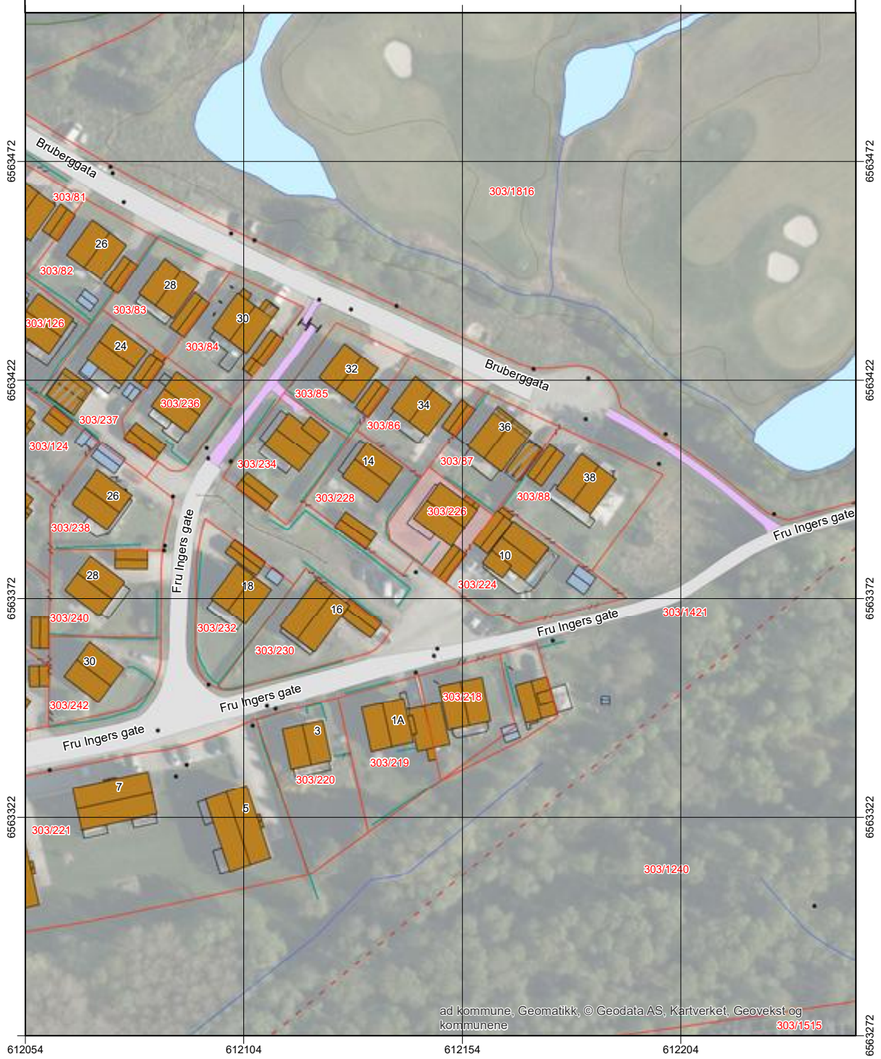
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 303/226/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-22

N

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

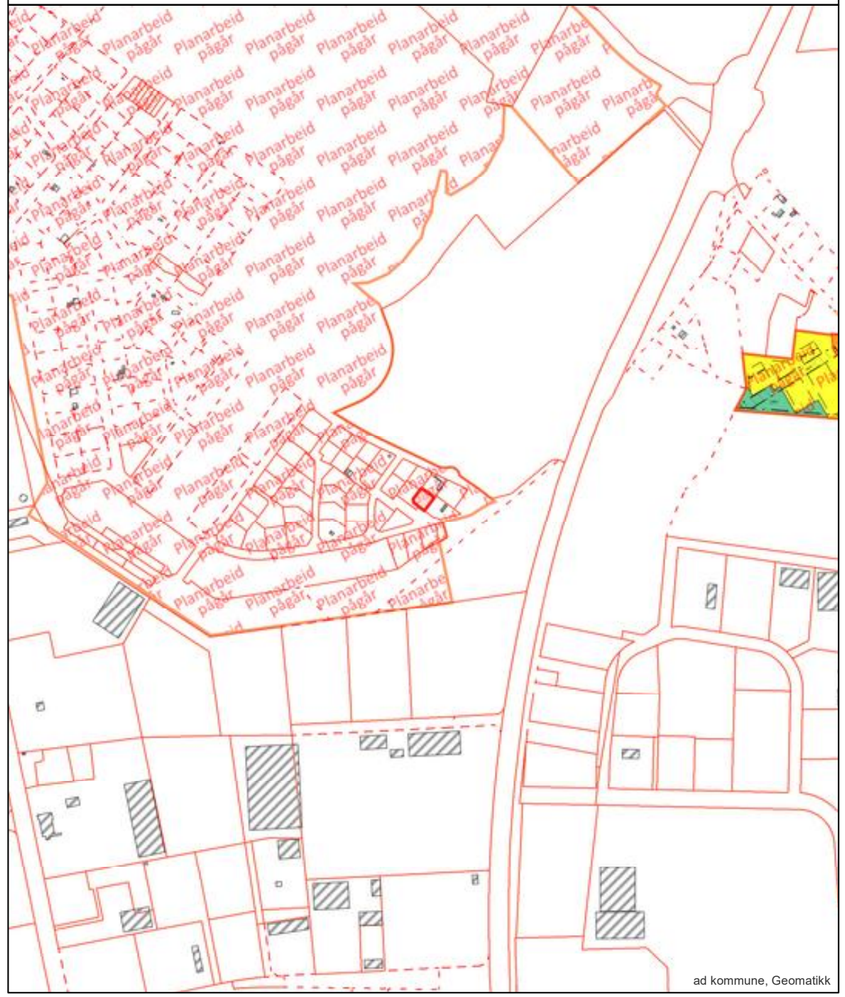
Adresse:
Gnr/Bnr: 303/226/0/0

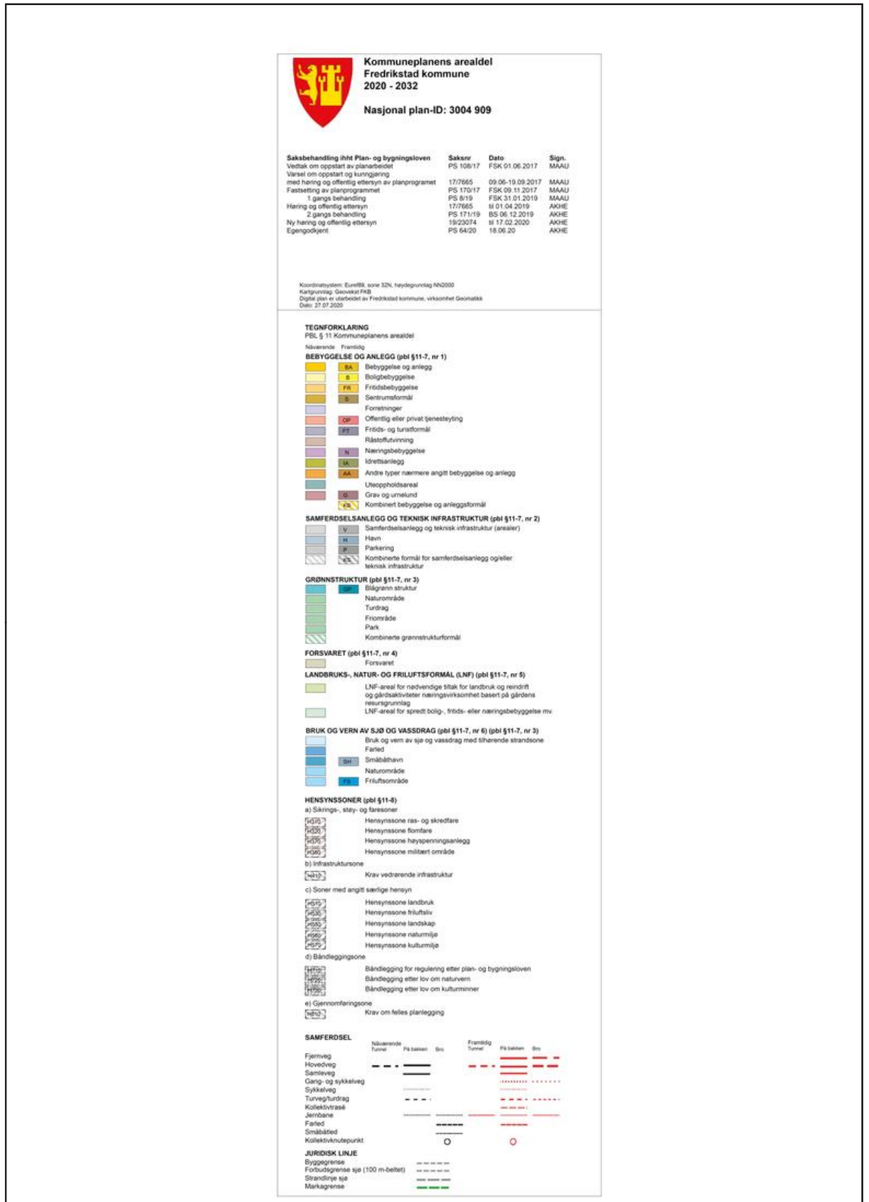
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-22

N

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

Planident: 1116
Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen





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 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
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 Framtidig

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
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- BKB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GB 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 gårdsaktiviteter 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
- Sm Småbåthavn
- Naturområde
- FT Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H135 Hensynssone ras- og skredfare
- H205 Hensynssone flomfare
- H210 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H520 Hensynssone friluftsliv
- H530 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

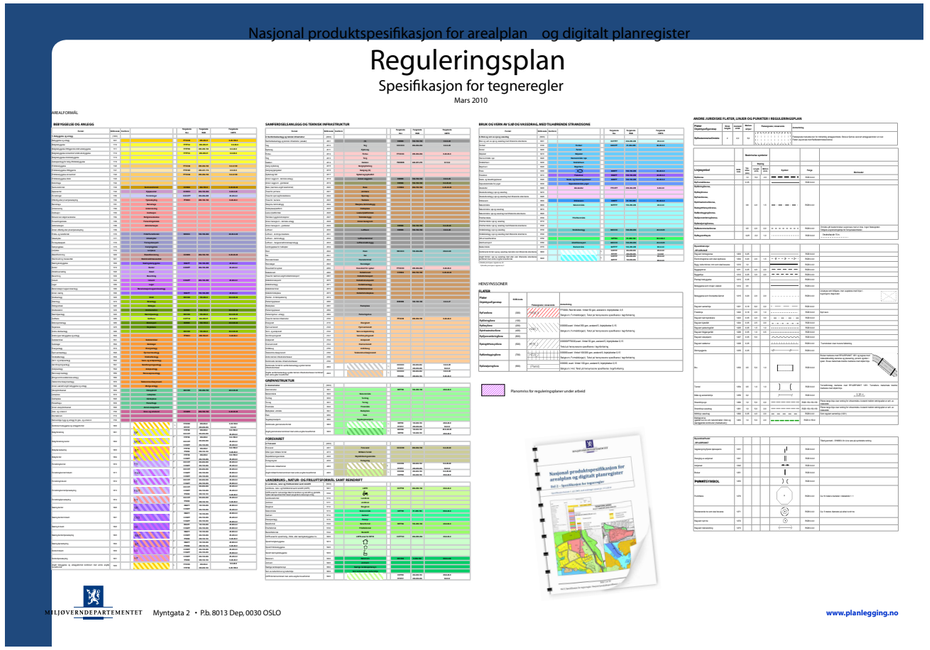
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense



Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

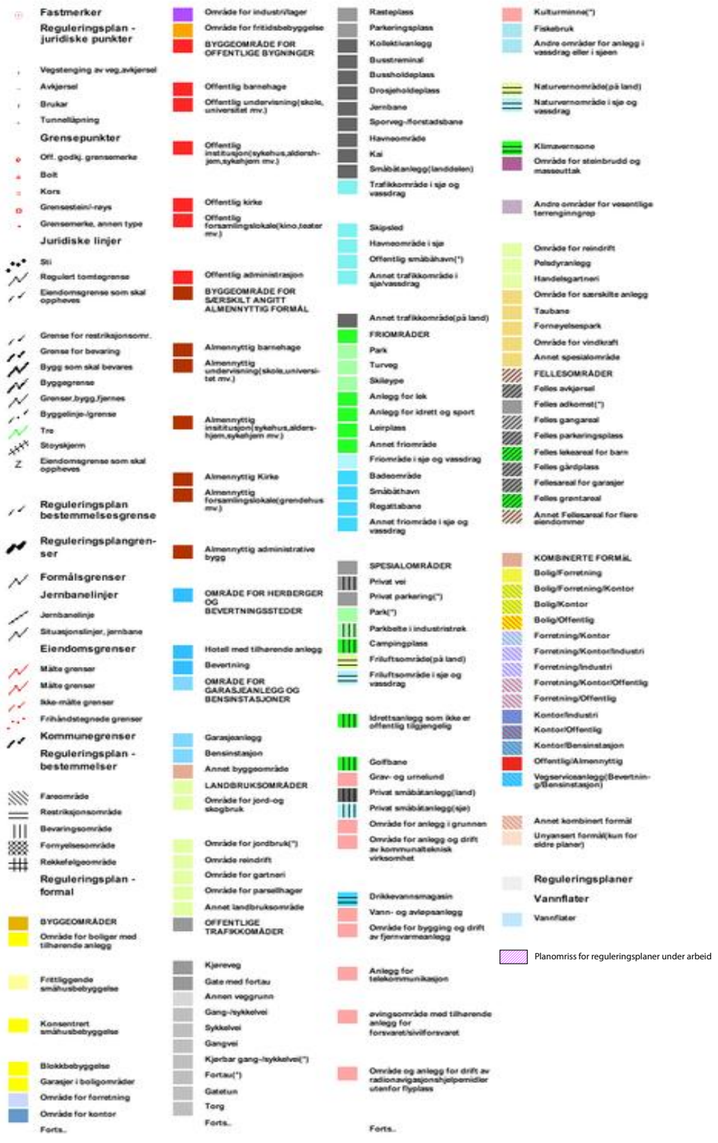
Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/12177/86
Attesteringstidspunkt 2026-04-23 08:44

Dok. avg. kr. 250,-

REGISTRERT
2 3 DES. 1991
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR: 12177

SKJØTE

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.303 bnr.226 med reguleringsbetegnelsen Fru Ingers gate 12 i Fredrikstad til Johan Alfred Gjevikhaug personnr. 200946 [redacted] for kjøpesum kr. 5148,- som er oppgjort på avtalt måte.

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

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

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

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

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysing.

Doknr: 12177 Tinglyst: 23.12.1991 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

file:(bente)ben-s-inger-12

REGISTRERT
23 DES. 1991
FREDRIKSTAD - HALDEN
DAGBOKNR.

2 B14

FREDRIKSTAD, 18.03.1991

FREDRIKSTAD KOMMUNE

P. fullmakt

ORDFØRER

ordfører

Johan Gjevikhaug

JOHAN GJEVIKHAUG

Kjøper

FRU INGERS GT. 12 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Adresse

200946 [redacted]

Personnummer

Kjøper

Adresse

Personnummer

Undertegnede bekrefter at foranstående skjøte er underskrevet av Johan Alfred Gjevikhaug personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 18 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Wilhelm K. Munthe-af Morgenstierne

Navn

ORIONVEIEN 16 C, BYBO ANDENES

Adresse

091150

Født

Navn

SOLBO 2, SOLSTAD, 3290 STAVERN

Adresse

061045

Født

file:(bente)ben-s-inger-12

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:
Fru Ingers gate 12, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD. Gnr. 303, bnr. 226, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 1700260162
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

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