NORDVIK

Heibergs gate 20

4 soverom | 210 kvm | Tomannsbolig



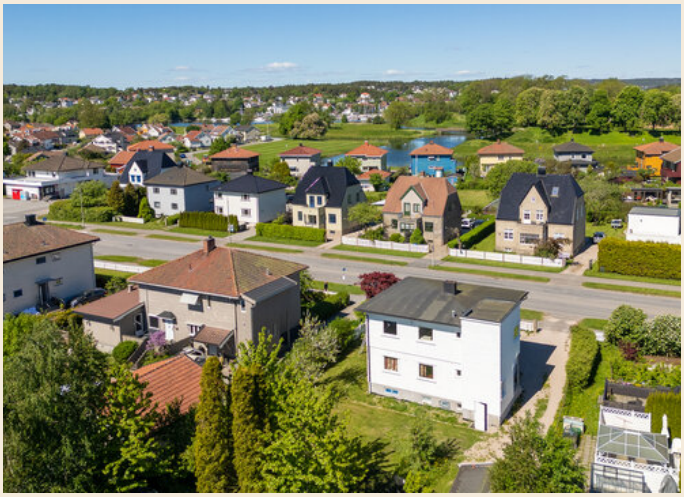
Velkommen til

Heibergs gate 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
35	Kontaktinfo
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.06.2026









Nøkkelinformasjon

Hel tomannsbolig ved Gamlebyen. Ekte funkisstil fra 1934 - terrasse, balkong og frodig hage. Et hus med kjempepotensial.

Prisantydning	**5 100 000,-**
Omkostninger	**128 590,-**
Totalpris	**5 228 590,-**
BRA-i	**210 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Øst i Fredrikstad, midt mellom Gamlebyen og Vaterland, ligger Heibergs gate 20 flott beliggende i et av byens vakreste og mest populære områder. Veien er kort vei til Kongstenhallen, byen, grønne turområder og Gamlebyens kulturliv. Tomannsboligen fra 1934 står hvitmalt og i riktig funkisstil, lik rekken av hus nedover den brede veien. Brorparten av den store, frodige hagen ligger skjermet fra veien, som er lite trafikkert. Enhetene har hver sin inngang og inneholder de samme rommene som en 3-roms leilighet. Det er naturlig å selv bo i 1. etasje, med den store, solrike terrassen tilknyttet hagen - mens 2. etasje, med balkongen, er ideell for utleie. Selv om boligen er vedlikeholdt, med enkelte nyere flater, vinduer og dører, vil den tjene på en oppgradering, for potensialet er stort.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm





2. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm


20





































Vaterland vil bli en naturlig
del av ditt nærområde







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0018/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Heibergs gate 20, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303, bnr 449 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Salem Jasim
Klood Thamer Salman

Kjøpesum og omkostninger
5 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
127 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
148 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 228 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 248 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 210 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 226 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 62 kvm. Kjeller: Div boder og tidligere fyrrom som ikke er i bruk.
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, toalettrom, kjøkken, soverom, bad, stue, soverom 2
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Gang, bad, soverom, kjøkken, soverom 2, stue, toalettrom
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 8 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er målt på befaring og er ca.
Takhøyde i kjeller er ca 215cm

Innhold
Kjeller: Div boder og tidligere fyrrom som ikke er i bruk.
1. etasje: Entré, toalettrom, kjøkken, soverom, bad, stue, soverom 2
2. etasje: Gang, bad, soverom, kjøkken, soverom 2, stue, toalettrom

Standard
Denne tomannsboligen fra 1934 rommer to boenheter eller leiligheter - én i hver etasje. Begge disse enhetene har stue, kjøkken, to soverom, bad og wc, og de har hver sin inngangsdør. Leiligheten i første etasje har sin 32 kvm store terrasse med kobling til hagen, og det er naturlig at

man selv bor der nede, dessuten med enkel tilgang til kjellerens boder og lagringsplass. Andre etasje er, og har vært, attraktiv for utleie. Å bo så nær Gamlebyen og det flotte Kongstenområdet er svært populært og kan tilføre husholdningen en pen leieinntekt hver måned.

Her er det mulig å flytte rett inn. Selv om huset har enkelte tekniske svakheter, vet vi at slike eldre hus, ofte er svært holdbare. Begge etasjene er imidlertid ganske slitt og modne for oppussing, og dette er en god anledning, for denne flotte boligen fortjener en ny storhetstid.

Rommene har behagelige dimensjoner og godt plasserte vinduer, selv om noen bør skiftes ut. Flere rom har de berømte lyshjørnene, som er så typiske for stilperioden.

Stuen i første etasje er fin og har en moderne peisinnsats som kler huset. Her går du ut på terrassen som har veldig flott utsikt mot nabolaget og mot vollgravene. Kjøkkenet er sjarmerende.

Kjøkkenet i andre etasje er enkelt og med frittstående hvitevarer. Soverommet og stuen har pene flater og en nyere pidestallovn. Balkongdøren slipper inn rikelig med dagslys. Balkongen, eller takterrassen, er solrik og har flott utsikt. Den behøver kun et nytt dekke. Vegger og tak er fort gjort. Gulv kan lett slipes ned. Det er nok våtrommene som trenges mest oppmerksomhet. Mange av de omkringliggende husene har blitt renovert i senere tiår, og det finnes masse kompetanse i nærområdet.

Beliggenheten er fenomenal, og boligen har et kjempepotensial.

Parkering
Det er en enkel garasje på tomten med plass til en liten bil. For øvrig godt med biloppstillingsplass i gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger
1995: fornyet takpapp
2025: 2 stk inngangsdør, 1 stk balkongdør
2026: skrapt og malt kledning

Nyere, oppusset toalettrom (1.etg), ukjent hvilket årstall
Enkelte deler av det elektriske anlegget er skiftet i selgers eietid, ukjent hvilke årstall
Kjøkken i begge etasjer er i nyere tid kjøpt brukt og ettermontert, ukjent hvilket årstall
1995-2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - forsikringen reparerte lekkasje i toalett i første etasje - vasken på badet flyttet fra den ene siden til den andre. bad 1 etg - nytt dusjkabinett på badet oppe

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: vi tror at tidligere eiere har drenert, men vet ikke.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: en ekstra kurs på begge kjøkken+bad i 1. etg. implementerte vifte og stikkontakter på badet i første etasje

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: avløp i kjelleren.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: byttet ut innredning i begge kjøkken

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Lekkasje på toalettet i første etg . det ble reparert av forsikringen. lekkasjen førte til litt soppskade i på taket i kjelleren som også ble reparert av forsikringsselskapet

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: byttet vindu på kjøkkenet i 1 etg. noen vinduer i lukkes ikke 100%

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Forsikring rapport

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: store regnmengder førte til oversvømmelse i kjelleren. forsikringsselskapet håndterte situasjonen

Bygningssakkyndig
Frank Feldt

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Eldre bolig som er bygd i 2 etasjer + kjeller.
Boligen er slitt og bør ses på som et rehabiliteringsprosjekt.
Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Dette gjelder punkter som drenering, utvendig vann og avløp, isolasjon i gulv, vegger, tak, vinduer, utvendig kledning og taktekking samt våtrom. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er bygget etter andre krav og regler enn de som gjelder i dag.
Tomannsbolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG
Valmet tak som er tekket med papp som skal være fra 1995 ifølge tidligere tilstandsrapport.
Taket har en lav takvinkel og er derfor ikke besiktiget fra tomt/nabolag.
Antatt papp på takterrasse er ikke besiktiget på grunn av eldre trefliser.
Det antas at belegg/papp er like gammel, eller eldre.
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. Takrenne og nedløp i plastbelagt stål. Helbestått pipe med plastisolbelegg. Her er det også begrenset mulighet for kontroll.
Antatt stående plank/bindingsverk med utvendig liggende panel antatt fra byggeår ifølge tidligere tilstandsrapport. Begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå.
Valmet tak med lav takvinkel og flatt tak på balkong i 2 etasje. Her er det antatt bordtak til undertak. Her er det ikke inspeksjonsmulighet. Lukket konstruksjon.
Et nyere vindu, ellers eldre vinduer med isolerglass og eldre koblede vinduer fra byggeår.
To inngangsdører og nyere balkongdører, alder oppgis til ca 2015 ifølge tidligere tilstandsrapport Eldre kjellerdør, antas fra byggeår.
Det er utvendig balkong i 2 etasje på ca 8m2 over soverom i 1 etasje.
Utvendig støpt trapp i adkomst med fliser.
Utvendig veranda på ca 32m2

INNVENDIG
Det er parkett, vinyl. fliser, laminat på gulv, panelplater, malt tapet/strie på vegg. Malt panel/plater og strekte tak
Trebjelkelag i etasjeskille og støpt dekke i kjeller.
Eier opplyser: Tidligere lekkasje på toalettet i første 1 etasje det ble reparert av forsikringen: Lekkasjen førte til litt soppskade i på
taket/bjelkelag i kjelleren som også ble reparert av forsikringsselskapet.
Teglstenpipe fra byggeår som er pusset. Deler av murverk er forblendet med fliser
Det er etablert en eldre vedovn og en murt peisinnsats i 1 etasje og en noe nyere peisovn i 2 etasje.
Eldre kjeller med synlig murverk /grunnmur.
Enkel malt innvendig trapp mellom etasjene. Noe slitt og mangler rekkverk.
Innvendige dører av varierende alder og tilstand.
Det er montert en eldre varmepumpe luft/luft
Eldre sentralfyr som ikke lenger er i bruk står i kjeller

VÅTROM
Bad
Enkelt bad som er laget av eier som var ment som et midlertidig løsning. Inneholder dusjkabinett, servant med underskap. Opplegg
for vaskemaskin. Det er vinyl på gulv på panelplater og malte vegger og malt tak. Det er montert el-vifte og panelovn.
Det er laget hull og ingen fukt ble påvist på befaring

Bad
Enkelt bad som inneholder dusjkabinett, servant med underskap.
Opplegg for vaskemaskin. Det er malt vinyl på gulv og malte vegger og malt tak. Det er montert el-vifte.
Det er laget hull og ingen fukt avdekket på befaring

KJØKKEN
Hvitt kjøkken med laminat benkeplate og det er opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenvifte med direkte avkast
Hvitt kjøkken med laminat benkeplate og det er opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenvifte med direkte avkast

SPESIALROM
Pusset opp toalettrom med servant
Toalett rom med servant

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannrør av varierende alder og type.
Avløpsrør er i støpejern antatt fra byggetiden og noe er fornyet i plast.
Det er noen lufteluker / ventiler. Vifte på kjøkken.
En nyere bereder i kjøkkenbenk i 2 etasje og en eldre bereder på antatt 200 liter i kjeller
To anlegg. 35 amp hovedsikring og 5 / 6 kurser til hver etasje i følge kursfortegnelse. Automatsikringer. El. anlegget er kun besiktiget,
uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.

GARASJE

Byggeår: 1960 (antatt byggeår, tegning datert 1959)
Eldre enkel standard
Taklekkasje og garasje er i dårlig stand.
Merk: bygget er ikke tilstandsvurdert

TOMTEFORHOLD
Antatt leire
Hvis det er drenering er den fra byggeår.
Her er det ikke synlig fuktsikring av grunn, kun mindre deler i gårdsplass der grunnmursplast ligger feil vei og ikke festet i overkant med klemlist.
Støpte fundamenter som er pusset
Det er ikke opplysninger om alder på vann og avløpsrør ut til det offentlige.
Det blir opplyst i tidligere tilstandsrapport om tilbakeslag av av kloakk i kjeller.
Eier opplyser også store regnmengder førte til oversvømmelse i kjelleren. Forsikringsselskapet håndterte situasjonen
Her antas det er eldre vann og avløpsrør.
Det ble søkt etter påfyllingsrør til eventuell nedgravd oljetank.
Oljetank er ikke beskrevet i tidligere tilstandsrapport. Her vites det ikke om den er fjernet.
Det er eventuelt regler for kontroll av nedgravde oljetanker i Fredrikstad kommune.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
HMS-fokus i denne sammenhengen er å vurdere boligens tekniske tilstand med tanke på beboernes helse og sikkerhet
Vurdering av avvik:
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
· Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
· Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
· Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Konsekvens/tiltak
· Det bør gjennomføres radonmålinger.
· Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
· Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
· Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
· Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

LOVLIGHET
Tomannsbolig
Det foreligger ikke tegninger
Det foreligger ikke tegninger av 1 og 2 etasje.
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja
Kommentar:
Åpenbare ulovligheter
Det er laget enkelt baderom i 1 etasje og soverom i 1 etasje

Garasje
Det foreligger ikke tegninger
Det foreligger ikke tegninger, kun av kjeller

ELEKTRISK/ SAMSVARERKLÆRING
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
To anlegg. 35 amp hovedsikring og 5 / 6 kurser til hver etasje i følge kursfortegnelse. Automatsikringer. El. anlegget er kun besiktiget, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.

Spørsmål til eier
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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? 1934. Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Usikkert

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent. Eier opplyser elektriske arbeider som er utført i hans eiers tid skal være utført av godkjent installatør med samsvarserklæring

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 vites ikke om alle arbeider er utført med samsvarserklæring

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?
Nei, følge eier

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?
Ja

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?
Ukjent

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 er vanskelig å vite om det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider og vil alltid anbefales kontroll av det elektriske anlegg på generelt grunnlag.

Generell kommentar: El. anlegget er kun besiktiget, uten faggrunnlag, visuelt.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik:
Kilde: Tidligere salgsoppgaver
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tilstandsvurderingen er utført utfra visuelt besiktigelse fra bakkenivå og alder.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
· Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
· Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Her er det stor risiko for skjult svikt med tanke på vann lekkasjer/råteskader i undertak. Her anbefales det nærmere kontroll og nytt belegg/papp bør påregnes og mulig råteskader i undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
· Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Eldre anlegg og vedlikehold/utskiftinger bør påregnes
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid. Vedlikehold og utskiftninger bør påregnes av eldre anlegg som medfører kostnader til utskiftninger

Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
· Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Nymalt. Panel er slitt og det er vedlikeholdsbehov. Her kan det også være skjult svikt med tanke på fukt i konstruksjonen rundt dører/vinduer/overganger.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
· Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
· Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
· Råteskadet trekledning må skiftes ut.
· Andre tiltak:
Her må det påregnes utbedringer av råteskader i panel og konstruksjon som medfører kostnader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
· Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.
Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Her kan det være skjult svikt i undertak med tanke på fukt og råteskader.
Konsekvens/tiltak
· Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
· Lufting/ventilering bør forbedres.
Her er det stor risiko for fukt og råteskader i konstruksjonen som ikke var mulig og oppdage på befaring

Utvendig > Utvendige trapper
Vurdering av avvik:
· Det er avvik: Trapp har sprekker i murverk og det er bom

i fliser og flere fliser har løsnet.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak: Trapp/murverk har vedlikeholdsbehov

Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik:
· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er noe bruksslitasje, bom i flis og eldre strekte tak har skader.
Konsekvens/tiltak
· Overflater må utbedres eller skiftes. Det bør påregnes oppgradering av overflater i boligen

Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
· Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
· Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det foreligger pålegg fra feiervesenet i kommunen begge røykrør står for nærme brennbart materiale. Eldre pipe fra byggeår som er pusset og forblendet med fliser.
Vedlikeholdsbehov.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas lokal utbedring.
· Større avstand til brennbart materiale må lages.
· Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
Her anbefales det og kontakte Feiervesenet om tiltak/forbedringer av mangelen.

Innvendig > Rom Under Terreng
Vurdering av avvik:
· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det ble indikert fukt på befaring med fuktmåler/indikator og det er synlig saltutslag på murverk.
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.
Det ble ikke påvist skade på befaring, men utfra målinger kan det her være skjult svikt med tanke på fukt og råteskader. Her er det bruken av kjeller som er avgjørende. Her bør kjeller ikke innredes før eventuell ny drenering blir montert

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
· Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Enkelte dører er slitt og bør justeres/byttes
Konsekvens/tiltak
· Lokal utbedring må påregnes.
· Enkelte dører må justeres.
Enkelte dører har bruks slitasje og det bør påregnes kostnader for utskiftninger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
· Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Eldre rør er mer enn halvparten av forventet levetid overskredet. Ved tapping av flere vannkraner på en gang virker trykket og vannmengde ok på befaring.
Konsekvens/tiltak
· Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
· 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. Eldre anlegg kan medføre kostnader til utbedringer

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Tilstandsgrad er satt utfra alder og det som ble sett på befaring
Konsekvens/tiltak
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
· Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
· Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Eldre anlegg kan medføre kostnader til utbedringer

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Alle rom har ikke lufte ventiler
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Dårligere innemiljø

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Eldre bereder i kjeller på antatt 200 liter
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Utbedringskostnader og vannskader

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
· Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er saltutslag i murverk og det ble indikert fukt med fuktindikator i murverk i kjeller.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1

må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg./kjeller vil og være avgjørende. Her kandet være skjult svikt med tanke på fukt/råteskader i trekonstruksjon mot grunnmur som medfører utbedringskostnader.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
· Grunnmuren har sprekkdannelser.
· Det er registrert løs puss på muroverflater.
Grunnmur virker stabil. Det er noe vedlikeholdsbehov av puss
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas lokal utbedring.
Det synes som grunnmur er stabil, men det må påregnes noe vedlikeholdsarbeider av puss/murverk.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
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.
Anlegg virker i dag, men tilstandsgrad er satt utfra alder der skader
plutselig kan oppstå på eldre anlegg.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Kostnader til vedlikehold/utskiftninger av rør

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:Noe nyere kjøkken som er kjøpt brukt og montert selv av eier.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak: Det er noen monteringsmangler og enkle løsninger

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Noe nyere kjøkken som er kjøpt brukt og montert selv av eier. Enkel montering med skjevheter og behov av forbedringer
Konsekvens/tiltak
· Tiltak: Det er noen monteringsmangler og enkle løsninger

Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er avvik: Spyle funksjon er defekt/mangler på toalett.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak: Sisterne på toalett bør repareres eller bytte toalett.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
· Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
· Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
· Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
· Vinduene har råteskader.
Flere vinduer har råteskader og må fornyes/byttes.
Konsekvens/tiltak
· Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
· Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
· Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
Alle vinder bør fornyes/byttes. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Dører
Vurdering av avvik:
Kilde: Tidligere salgsoppgaver
· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
· Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
· Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Eldre kjellerdør har råteskade i ned kant av dørblad og en inngang dør er vanskelig og lukke. Balkongdør i 2 etasje mangler låskasse som medfører dør kan ikke låses og det er utført tiltak på balkongdør i 1 etasje.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
· Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
Her må det vurderes om balkongdører og eldre kjellerdør skal repareres ,eller byttes. En inngangsdør må justeres. (Her er det mulig råteskade under dør, se under bjelkelag).
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
· Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Eldre takbelegg og mangelfull lufting av takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
· Lufting/ventilering bør forbedres.
· Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Her er det mulig skjult svikt med tanke på kondens/fuktskader i takkonstruksjonen

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Gulv har noe retningsavvik/skjevheter. Det er spor etter borebille og synlig råteskade i bjelkelag i kjeller under inngangspartiet ved inngangsdører. Her ser det ut som vann/fukt
kommer inn under utgangsdører ved regn og trekker inn i konstruksjon som medfører fukt/råteskader.
Tidligere sopp/råteskade fra tidligere lekkasje skal være utbedret, men konstruksjonen er lukket med bordtak og ikke mulighet for kontroll. Dette blir en risiko for skjult svikt om skaden er riktig utbedret.
Konsekvens/tiltak
· Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak
i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Her må det eventuelt åpne konstruksjon for og finne omfanget av råteskaden under inngangspartiet og tidligere skade som medfører utbedringer.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet er ikke laget som et moderne våtrom og baderommet er ikke ferdigstilt. Badet fungerer i dag der dusjkabinett fungerer som et lukket våtrom.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om
det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på
tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad fungerer i dag, men eldre bad er bygget etter andre krav til våtrom som gjelder i dag.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Badenes etableringsår indikerer at her kan det ikke garanteres for skjulte feil eller mangler. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Innvendig > Andre innvendige forhold
Det er montert en eldre varmepumpe luft/luft
Eldre sentralfyr som ikke lenger er i bruk står i kjeller

Tomteforhold > Oljetank
Det ble søkt etter påfyllingsrør til eventuell nedgravd oljetank.
Oljetank er ikke beskrevet i tidligere tilstandsrapport. Her vites det ikke
om den er fjernet.
Det er eventuelt regler for kontroll av nedgravde oljetanker i Fredrikstad
kommune.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent som en hel tomannsbolig, og har dermed to godkjente boenheter.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn, panelovn

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 11 kWh | Strømkostnad forrige år: 11 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 32 394,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann
Avløp
Branntilsyn

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 5 440,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 030 203,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 120 812,- pr. 2024
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.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 21762972

TV/Internett/Bredbånd
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 660 kvm (Eiertomt)
Mot veien møter vi et stakittgjerde som rammer inn plenen. Tomannsboligen i Heibergs gate 20 er et av de markante funkishusene fra 1930-tallet som står på rekke nedover den brede veien fra Gamlebyen og ned til Vaterland. Innkjørselen er gruset opp mot garasjen, og brorparten av hagen ligger på baksiden av huset, skjermet og frodig

Boligens harmoniske kasseform og valmete, nesten flate tak er lett gjenkjennelige. Her ser vi en takterrasse i andre etasje som vokser ut av veggen og hviler oppå 2. etasjes stue. Et høyt vindfang eller trappehus står som et elegant tårn langs siden, med to inngangsdører. Alt springer sømløst ut av boligens stilfulle, hvite hovedkropp.

Huset ble bygget i 1934 og fremstår relativt velholdt, samtidig som den opprinnelige er stilen bevart. Taket ble nytekket i 1995. Vinduene har varierende alder, noen av dem er gamle og koblede fra byggeår, men de fleste har isolerglass. Inngangsdørene er fra 2015. Det som åpenbart er en nyere tilførsel, er den 32 kvm store terrassen i første etasje. De store balkongdørene fra 2015 ut fra stuen, og terrassens spilerekkverk oppleves som en naturlig videreutvikling av funkisstilen. Heibergs gate er lite trafikkert, så det er godt å sitte her og se solen senke seg over tretoppene og de gamle hustakene, men utsikten er selvsagt mye bedre oppe i balkongen

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Heibergs gate 20 ligger i området Kongsten ca. 2 km unna Fredrikstad sentrum med sykkel og ferge. Boligen ligger i en pen, åpen villabebyggelse mellom Vaterland og Gamlebyen, og i kort gangavstand til begge. Gamlebyen regnes som Nord-Europas best bevarte festningsby med festningsverk fra 1660-tallet omkranset av vollgraver, ærverdige gamle løvtrær og utenfor – åpne gressletter. Kongsten tilhører Gamlebyens nærområde og nyter beskyttelse som natur- og kulturlandskap av nasjonal verdi.
Dette er et vakkert område, og det er svært familievennlig. Gudeberg barne- og ungdomsskole ligger kun 1 km unna langs trygge veier. Children´s International School er nærmere. To barnehager venter 300 m unna, og nærmeste matbutikk finner du 600 m unna, like ved den store Kongstenhallen som huset flere idretter og ikke minst et av landets flotteste utebad, og noen skritt unna boligen finner du Kongstenbanen med livlig fotballaktivitet og vaffelsalg på kampdager.

Gamle Fredrikstad Golfklubb ligger også like i nærheten,

og har en 18-hulls golfbane som er hyppig frekventert av golfentusiaster i sommerhalvåret. Gamlebyen er en populær turistattraksjon på sommerstid og rommer kafeer, restauranter, frisør, klesbutikker, en møbelbutikk, gallerier, kunsthåndverk, småbutikker og en spennende og aktiv kulturscene. Dette er et livlig og stimulerende nærmiljø.

Vil du til sentrum, rusler du ned til fergeleiet og tar Gamlefergen over elva. Den er gratis og går ofte. Fergen tar deg også til togstasjonen på Cicignon og gjør det dermed enkelt å komme seg til bl.a. Oslo. Deretter kommer du raskt inn til sentrum på sykkel eller til fots. I sentrum finner du alt du kan forvente i en av Norges største byer. Butikker, spennende restauranter, kino, bibliotek og togstasjon med mer.

Bebyggelse
Horisontaldelt tomannsbolig

Skoler og barnehager
Vaterland barnehage (2-5 år) - 0,4 km.
Kongsten barnehage (1-5 år) - 04 km.
Gudevold barnehage (1-5 år) - 1,3 km.
Gudeberg barne- og ungdomsskole - 0,9 km.
Childrens Intarnational school - privatskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANER
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/hensynssone:
1001 - Bebyggelse og anlegg
Hensynssoner:
320 - Flomfare
550 - Hensyn landskap
570 - Hensyn kulturmiljø

REGULERINGSPLANER
12 Rekkehusbebygg. langs Blakstads gate
Vedtatt: 08.03.1952
Formål:
112 - Konsentrert småhusbebyggelse
Hensynssoner:

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

3107/303/449:
20.08.1992 - Dokumentnr: 7658 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Bestemmelse om gjerde

27.04.1934 - Dokumentnr: 900033 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:303 Bnr:1436

01.01.2020 - Dokumentnr: 1471776 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:449

01.01.2024 - Dokumentnr: 815843 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:303 Bnr:449

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
PÅLEGG FRA BRANNTILSYN
Avvik ildsted:
Gjelder: Plassering: Vedovn 2 etasje
1. Ildsted montert for nært brennbart materiale begge ovner i 2 etg er montert for nære brennbart.
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd
2. Røykrør montert for nært brennbart materiale stovas i stue
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

Avvik røykløp:
Gjelder: Røykløp Plassering: 1
1. Hull etter røykrør mures igjen Kjeller gjenstår 24.08.2020
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 2 visninger er gratis kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. *** kr. 18 750,-

Samlet skal selger betale kr. 155 350,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter

(tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
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.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2026

Megler
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

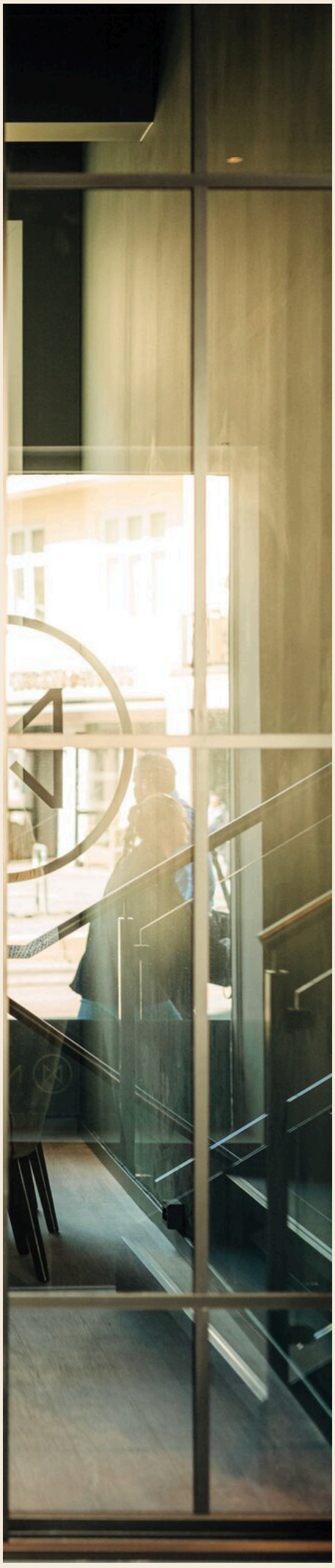
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



Heibergs gate 20

Nabolaget Kongsten - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Childrens International School...	6 min
231 elever, 12 klasser	0.5 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol...	10 min
373 elever, 22 klasser	0.9 km
Sagabakken skole (1-7 kl.)	6 min
246 elever, 15 klasser	3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	5 min
90 elever	2.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

Ladepunkt for el-bil

Kongstenhallen	3 min

Offentlig transport

Vaterland snuplass	3 min
Linje 8, 101	0.3 km
Fredrikstad stasjon	5 min
Linje RE20, RX20	2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

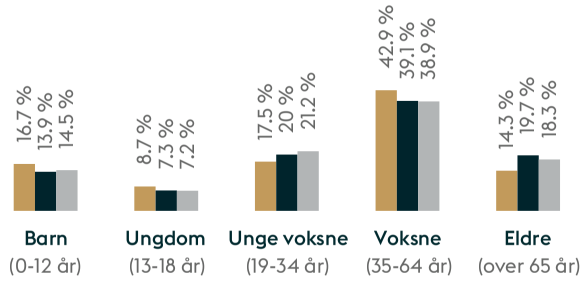
Barnehager

Vaterland barnehage (2-5 år)	4 min
21 barn	0.4 km
Kongsten barnehage (1-5 år)	4 min
46 barn	0.4 km
Gudevold barnehage (1-5 år)	14 min
85 barn	1.3 km

Dagligvare

Spar Gamle Fredrikstad	7 min
Rema 1000 Fredrikstad Øst	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kongsten	1 841	788
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Kongsten idrettshall	3 min
Kongsten banene	5 min
Actic Kongstenhallen	3 min
Centrum Helsestudio	7 min

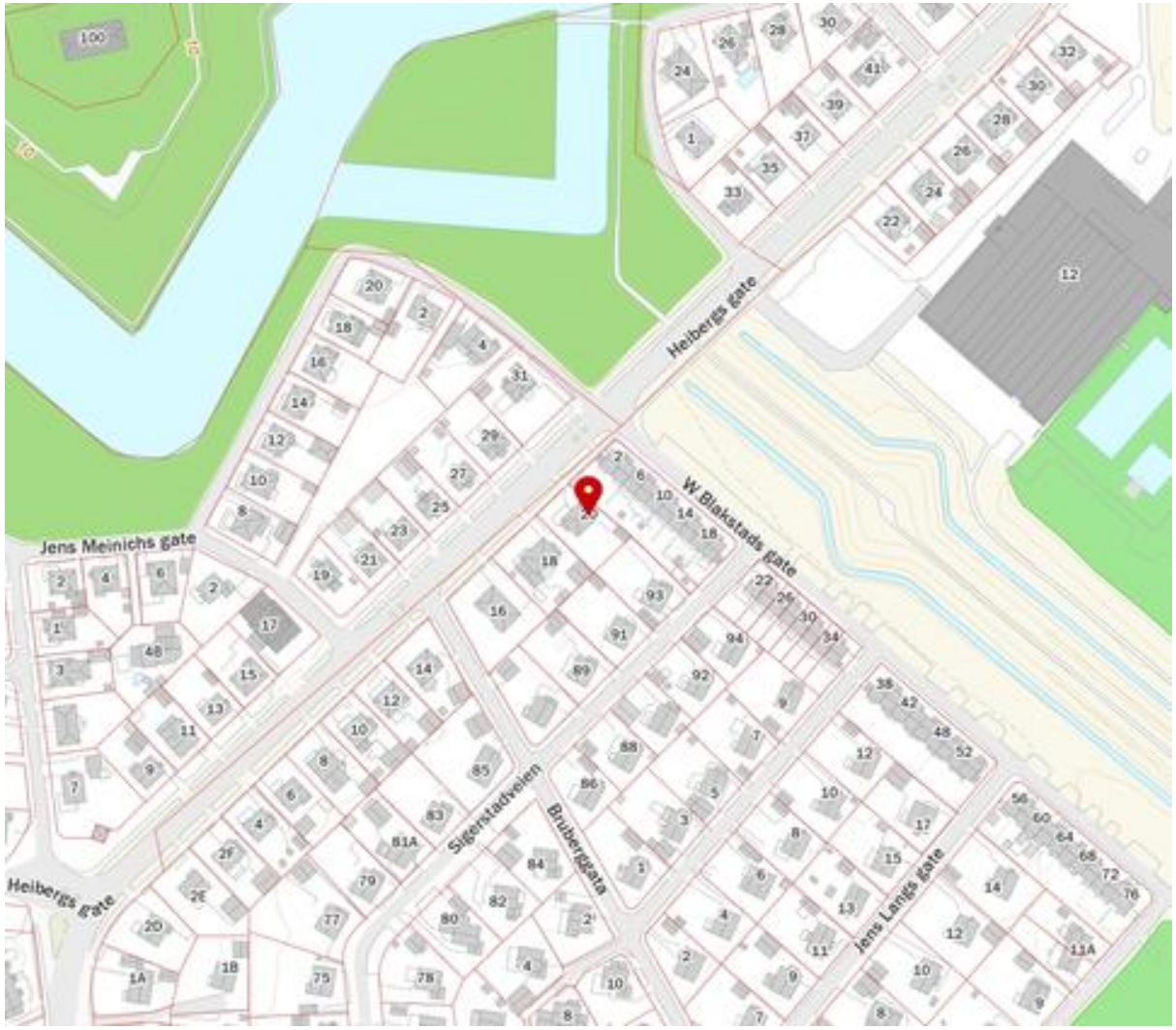
«Det beste nabolaget jeg noensinne har bodd i - fantastiske naboer, gode turmuligheter for både to og firbente!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Heibergs gate 20, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 303, bnr. 449

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18387-1291 **Eiendomsverdi ref nr:** QL3963

Autorisert foretak: Feldtcon a/s **Sertifisert Takstingeniør:** Frank Feldt

Feldtcon a/s
Konsulent og Takseringforretning

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.

Feldtcon a/s

Feldtcon AS ble etablert i Fredrikstad i 1995. Siden den gang har vi utført taksering for en lang rekke private kunder og bedrifter i Fredrikstad og omegn. Selskapet drives av sertifisert takstmann Frank Feldt, som har svært lang erfaring i bransjen.



Rapportansvarlig

Frank Feldt

Uavhengig Takstingeniør

frank@feldtcon.no

414 71 150

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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig som er bygd i 2 etasjer + kjeller.

Boligen er slitt og bør ses på som et rehabiliteringsprosjekt.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Dette gjelder punkter som drenering, utvendig vann og avløp, isolasjon i gulv, vegger, tak, vinduer, utvendig kledning og taktekking samt våtrom.
Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er bygget etter andre krav og regler enn de som gjelder i dag.

Tomannsbolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Valmet tak som er tekket med papp som skal være fra 1995 ifølge tidligere tilstandsrapport. Taket har en lav takvinkel og er derfor ikke besiktiget fra tomt/nabolag.
Antatt papp på takterrasse er ikke besiktiget på grunn av eldre trefliser. Det antas at belegg/papp er like gammel, eller eldre.

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.
Takrenne og nedløp i plastbelagt stål. Helbestått pipe med plastisolbelegg. Her er det også begrenset mulighet for kontroll.
Antatt stående plank/bindingsverk med utvendig liggende panel antatt fra byggeår ifølge tidligere tilstandsrapport.
Begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå
Valmet tak med lav takvinkel og flatt tak på balkong i 2 etasje. Her er det antatt bordtak til undertak.
Her er det ikke inspeksjonsmulighet. Lukket konstruksjon.

Et nyere vindu, ellers eldre vinduer med isolerglass og eldre koblede vinduer fra byggeår.
To inngangsdører og nyere balkongdører, alder oppgis til ca 2015 ifølge tidligere tilstandsrapport
Eldre kjellerdør, atas fra byggeår.
Det er utvendig balkong i 2 etasje på ca 8m2 over soverom i 1 etasje
Utvendig støpt trapp i adkomst med fliser
Utvendig veranda på ca 32m2

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett, vinyl. fliser, laminat på gulv, panelplater, malt tapet/strie på vegg. Malt panel/plater og strekte tak
Trebjelkelag i etasjeskille og støpt dekke i kjeller.
Eier opplyser: Tidligere lekkasje på toalettet i første 1 etasje det ble reparert av forsikringen: Lekkasjen førte til litt soppskade i på taket/bjelkelag i kjelleren
som også ble reparert av forsikringsselskapet.
Teglstenpipe fra byggeår som er pusset. Deler av murverk er forblendet med fliser
Det er etablert en eldre vedovn og en murt peisinnsats i 1 etasje og en noe nyere peisovn i 2 etasje.
Eldre kjeller med synlig murverk /grunnmur.
Enkel malt innvendig trapp mellom etasjene. Noe slitt og mangler rekkverk.

Innvendige dører av varierende alder og tilstand.
Det er montert en eldre varmepumpe luft/luft
Eldre sentralfyr som ikke lenger er i bruk står i kjeller

VÅTROM Gå til side

Bad
Enkelt bad som er laget av eier som var ment som et midlertidig løsning. Inneholder dusjkabinett, servant med underskap. Opplegg for vaskemaskin. Det er vinyl på gulv på panelplater og malte vegger og malt tak. Det er montert el-vifte og panelovn.

Det er laget hull og ingen fukt ble påvist på befaring

Bad
Enkelt bad som inneholder dusjkabinett, servant med underskap. Opplegg for vaskemaskin. Det er malt vinyl på gulv og malte vegger og malt tak. Det er montert el-vifte.
Det er laget hull og ingen fukt avdekket på befaring

KJØKKEN Gå til side

Hvitt kjøkken med laminat benkeplate og det er opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenvifte med direkte avkast
Hvitt kjøkken med laminat benkeplate og det er opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenvifte med direkte avkast

SPESIALROM Gå til side

Pusset opp toalettrom med servant
Toalett rom med servant

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av varierende alder og type.
Avløpsrør er i støpejern antatt fra byggetiden og noe er fornyet i plast.
Det er noen lufteluker / ventiler. Vifte på kjøkken.
En nyere bereder i kjøkkenbenk i 2 etasje og en eldre bereder på antatt 200 liter i kjeller
To anlegg. 35 amp hovedsikring og 5 / 6 kurser til hver etasje i følge kursfortegnelse. Automatsikringer. El. anlegget er kun besiktiget, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antatt leire
Hvis det er drenering er den fra byggeår.
Her er det ikke synlig fuktsikring av grunn, kun mindre deler i gårdsplass der grunnmursplast ligger feil vei og ikke festet i overkant med klemlist.
Støpte fundamenter som er pusset
Det er ikke opplysninger om alder på vann og avløpsrør ut til det offentlige.
Det blir opplyst i tidligere tilstandsrapport om tilbakeslag av av kloakk i kjeller.
Eier opplyser også store regnmengder førte til oversvømmelse i kjelleren. forsikringsselskapet håndterte situasjonen.

Beskrivelse av eiendommen

Her antas det er eldre vann og avløpsrør.

Det ble søkt etter påfyllingsrør til eventuell nedgravd oljetank. Oljetank er ikke beskrevet i tidligere tilstandsrapport. Her vites det ikke om den er fjernet.

Det er eventuelt regler for kontroll av nedgravde oljetanker i Fredrikstad kommune.

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

HMS-fokus i denne sammenhengen er å vurdere boligens tekniske tilstand med tanke på beboernes helse og sikkerhet

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	226 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m²
Totalpris	5 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av 1 og 2 etasje.

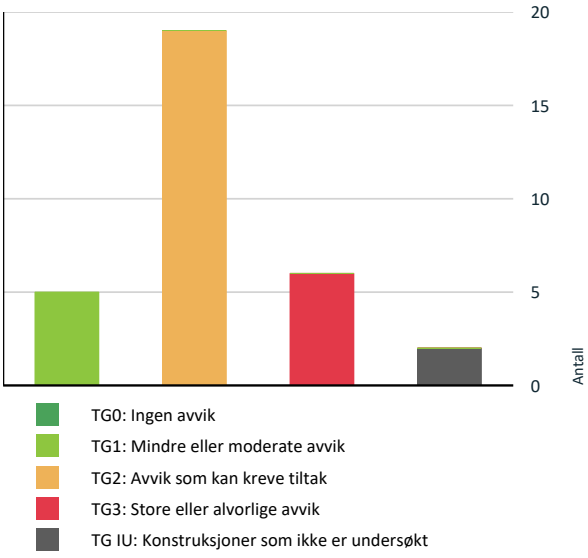
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, kun av kjeller

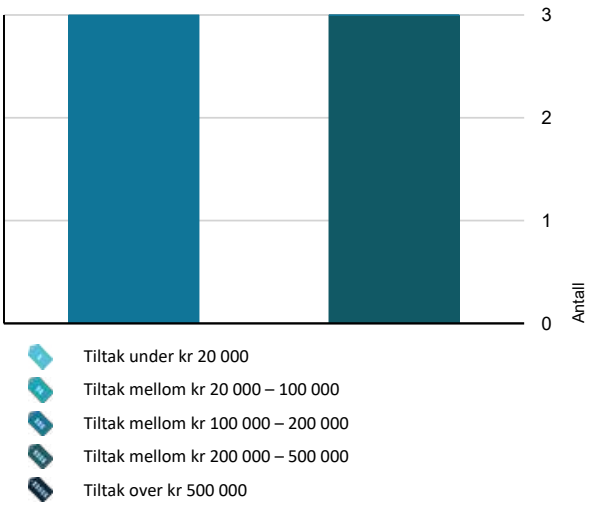
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlig påbud heftelser.
Kommunens bygningsarkiv samt plan og reguleringsforhold er ikke gjennomgått, det vites derfor ikke om det forefinnes opplysninger som kan være av betydning for taksten.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	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 > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**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
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
⚠	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1934

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Valmet tak som er tekket med papp som skal være fra 1995 ifølge tidligere tilstandsrapport. Taket har en lav takvinkel og er derfor ikke besiktiget fra tomt/nabolag.
Antatt papp på takterrasse er ikke besiktiget på grunn av eldre trefliser. Det antas at belegg/papp er like gammel, eller eldre.

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.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Tilstandsvurderingen er utført utfra visuelt besiktigelse fra bakkenivå og alder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Her er det stor risiko for skjult svikt med tanke på vann lekkasjer/råteskader i undertak. Her anbefales det nærmere kontroll og nytt belegg/papp bør påregnes og mulig råteskader i undertak.



Tak under veranda er antatt tekket med papp

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenne og nedløp i plastbelagt stål. Helbestått pipe med plastisolbelegg. Her er det også begrenset mulighet for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Eldre anlegg og vedlikehold/utskiftinger bør påregnes

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Vedlikehold og utskiftninger bør påregnes av eldre anlegg som medfører kostnader til utskiftninger

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Antatt stående plank/bindingsverk med utvendig liggende panel antatt fra byggeår ifølge tidligere tilstandsrapport.
Begrenset inspeksjonsmulighet fra bakkenivå

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Nymalt. Panel er slitt og det er vedlikeholdsbehov. Her kan det også være skjult svikt med tanke på fukt i konstruksjonen runt dører/vinduer/overganger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Her må det påregnes utbedringer av råteskader i panel og konstruksjon som medfører kostnader.

Tilstandsrapport



Ingen lufting i

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak med lav takvinkel og flatt tak på balkong i 2 etasje. Her er det antatt bordtak til undertak.
Her er det ikke inspeksjonsmulighet. Lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Her kan det være skjult svikt i undertak med tanke på fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Her er det stor risiko for fukt og råteskader i konstruksjonen som ikke var mulig og oppdage på befaring





TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Et nyere vindu, ellers eldre vinduer med isolerglass og eldre koblede vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Flere vinduer har råteskader og må fornyes/byttes.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Alle vinder bør fornyes/byttes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport



Punktert vind



Balkongdør 2 etasje

TG 3 Dører

Beskrivelse

To inngangsdører og nyere balkongdører, alder oppgis til ca 2015 ifølge tidligere tilstandsrapport
Eldre kjellerdør, atas fra byggeår.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Eldre kjellerdør har råteskade i ned kant av dørblad og en inngang dør er vanskelig og lukke. Balkongdør i 2 etasje mangler låskasse som medfører dør kan ikke låses og det er utført tiltak på balkongdør i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Her må det vurderes om balkongdører og eldre kjellerdør skal repareres ,eller byttes. En inngangsdør må justeres. (Her er det mulig råteskade under dør, se under bjelkelag))

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Balkongdør 1 etasje



Råteskade i nedkant



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er utvendig balkong i 2 etasje på ca 8m2 over soverom i 1 etasje

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Eldre takbelegg og mangelfull lufting av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Her er det mulig skjult svikt med tanke på kondens/fuktskader i takkonstruksjonen

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig støpt trapp i adkomst med fliser

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapp har sprekker i murverk og det er bom i fliser og flere fliser har løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trapp/murverk har vedlikeholdsbehov



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig veranda på ca 32m2

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett, vinyl. fliser, laminat på gulv, panelplater, malt tapet/strie på vegg. Malt panel/plater og strekte tak

Vurdering av avvik:

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

Det er noe bruksslitasje, bom i flis og eldre strekte tak har skader.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes oppgradering av overflater i boligen

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskille og støpt dekke i kjeller.
Eier opplyser: Tidligere lekkasje på toalettet i første 1 etasje det ble reparert av forsikringen: Lekkasjen førte til litt soppskade i på taket/bjelkelag i kjelleren
som også ble reparert av forsikringsselskapet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Gulv har noe retningsavvik/skjevheter.
Det er spor etter borebille og synlig råteskade i bjelkelag i kjeller under inngangspartiet ved inngangsdører. Her ser det ut som vann/fukt kommer inn under utgangsdører ved regn og trekker inn i konstruksjon som medfører fukt/råteskader.
Tidligere sopp/råteskade fra tidligere lekkasje skal være utbedret, men konstruksjonen er lukket med bordtak og ikke mulighet for kontroll. Dette blir en risiko for skjult svikt om skaden er riktig utbedret.

Konsekvens/tiltak

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

Her må det eventuelt åpne konstruksjon for og finne omfanget av råteskaden under inngangspartiet og tidligere skade som medfører utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglstenpipe fra byggeår som er pusset. Deler av murverk er forblendet med fliser
Det er etablert en eldre vedovn og en murt peisinnsats i 1 etasje og en noe nyere peisovn i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det foreligger pålegg fra feiervesenet i kommunen begge røykrør står for nærme brennbart materiale.
Eldre pipe fra byggeår som er pusset og forblendet med fliser.
Vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Her anbefales det og kontakte Feiervesenet om tiltak/forbedringer av mangelen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Eldre kjeller med synlig murverk /grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble indikert fukt på befaring med fuktmåler/indikator og det er synlig saltutslag på murverk.

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.

Det ble ikke påvist skade på befaring, men utfra målinger kan det her være skjult svikt med tanke på fukt og råteskader.
Her er det bruken av kjeller som er avgjørende.
Her bør kjeller ikke innredes før eventuell ny drenering blir montert.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Enkel malt innvendig trapp mellom etasjene. Noe slitt og mangler rekkverk.

Årstall: 1934 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av varierende alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører er slitt og bør justeres/byttes

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører har bruks slitasje og det bør påregnes kostnader for utskiftninger.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert en eldre varmepumpe luft/luft
Eldre sentralfyr som ikke lenger er i bruk står i kjeller

Tilstandsrapport





Eldre sentralfyr som ikke lenger er i bruk.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkelt bad som er laget av eier som var ment som et midlertidig løsning. Inneholder dusjkabinett, servant med underskap. Opplegg for vaskemaskin. Det er vinyl på gulv på panelplater og malte vegger og malt tak. Det er montert el-vifte og panelovn.

Vurdering av avvik:

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

Badet er ikke laget som et moderne våtrom og baderommet er ikke ferdigstilt.
Badet fungerer i dag der dusjkabinett fungerer som et lukket våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er laget hull og ingen fukt ble påvist på befaring



2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkelt bad som inneholder dusjkabinett, servant med underskap. Opplegg for vaskemaskin. Det er malt vinyl på gulv og malte vegger og malt tak. Det er montert el-vifte.

Vurdering av avvik:

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

Bad fungerer i dag, men eldre bad er bygget etter andre krav til våtrom som gjelder i dag.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badenes etableringsår indikerer at her kan det ikke garanteres for skjulte feil eller mangler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er laget hull og ingen fukt avdekket på befaring



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvitt kjøkken med laminat benkeplate og det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe nyere kjøkken som er kjøpt brukt og montert selv av eier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er noen monteringsmangler og enkle løsninger

Tilstandsrapport









1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med direkte avkast

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med direkte avkast

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Hvitt kjøkken med laminat benkeplate og det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe nyere kjøkken som er kjøpt brukt og montert selv av eier. Enkel montering med skjevheter og behov av forbedringer

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er noen monteringsmangler og enkle løsninger

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalett rom med servant



2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Pusset opp toalettrom med servant

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Spyle funksjon er defekt/mangler på toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sisterne på toalett bør repareres eller bytte toalett.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av varierende alder og type.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre rør er mer enn halvparten av forventet levetid overskredet. Ved tapping av flere vannkraner på en gang virker trykket og vannmengde ok på befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• 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.

Eldre anlegg kan medføre kostnader til utbedringer

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er i støpejern antatt fra byggetiden og noe er fornyet i plast.

Årstall: 1934

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

Tilstandsgrad er satt utfra alder og det som ble sett på befaring

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre anlegg kan medføre kostnader til utbedringer

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er noen lufteluker / ventiler. Vifte på kjøkken.

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

Alle rom har ikke lufte ventiler

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

Dårligere innemiljø

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

En nyere bereder i kjøkkenbenk i 2 etasje og en eldre bereder på antatt 200 liter i kjeller

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

Eldre bereder i kjeller på atatt 200 liter

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

Utbedringskostnader og vannskader

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

To anlegg. 35 amp hovedsikring og 5 / 6 kurser til hver etasje i følge kursfortegnelse. Automatsikringer. El. anlegget er kun besiktiget, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.

Tilstandsrapport

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.
1934 Usikkert

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier opplyser elektriske arbeider som er utført i hans eiers tid skal være utført av godkjent installatør med samsvarserklæring

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 vites ikke om alle arbeider er utført med samsvarserklæring

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?
Nei I følge eier

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?
Ja

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?
Ukjent

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 er vanskelig å vite om det foreligger samsvarserklæring på alle arbeider og vil alltid anbefales kontroll av det elektriske anlegg på generelt grunnlag.

Generell kommentar

El. anlegget er kun besiktiget, uten faggrunnlag, visuelt.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Antatt leire

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hvis det er drenering er den fra byggeår.
Her er det ikke synlig fuktsikring av grunn, kun mindre deler i gårdsplass der grunnmursplast ligger feil vei og ikke festet i overkant med klemlist.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er saltutslag i murverk og det ble indikert fukt med fuktindikator i murverk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Her kan det være skjult svikt med tanke på fukt/råteskader i trekonstruksjon mot grunnmur som medfører utbedringskostnader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpte fundamenter som er pusset

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmur virker stabil. Det er noe vedlikeholdsbehov av puss

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det synes som grunnmur er stabil, men det må påregnes noe vedlikeholdsarbeider av puss/murverk.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke opplysninger om alder på vann og avløpsrør ut til det offentlige.
Det blir opplyst i tidligere tilstandsrapport om tilbakeslag av av kloakk i kjeller.
Eier opplyser også store regnmengder førte til oversvømmelse i kjelleren. forsikringsselskapet håndterte situasjonen.

Her antas det er eldre vann og avløpsrør.

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.

Anlegg virker i dag, men tilstandsgrad er satt utfra alder der skader plutselig kan oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnader til vedlikehold/utskiftninger av rør

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det ble søkt etter påfyllingsrør til eventuell nedgravd oljetank.
Oljetank er ikke beskrevet i tidligere tilstandsrapport. Her vites det ikke om den er fjernet.

Det er eventuelt regler for kontroll av nedgravde oljetanker i Fredrikstad kommune.

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

Beskrivelse

HMS-fokus i denne sammenhengen er å vurdere boligens tekniske tilstand med tanke på beboernes helse og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Antatt, tegning er datert 1959

Standard
Eldre enkel standard

Vedlikehold
Takklekkasje og garasje er i dårlig stand

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m²/210 m²

Tomannsbolig: Entré, 2 Toalettrom, 2 Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Stuer, Gang, Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 500 000**

Markedsvurdering

Beregningen av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er i takstverdiene foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessig het, samt forhold vedr. vedlikehold etc. registrert på befaringen. Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk, eiendomsverdi og sammenlignbare priser i markedet. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rolf Wickstrøms gate 11 ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD 153 m² 1956 5 sov	19-10-2023	5 800 000	**5 600 000**		5 600 000	**36 601**
2	Heibergs gate 7 ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD 171 m² 1953 4 sov	28-10-2021	5 750 000	**5 750 000**		5 750 000	**33 626**
3	Heibergs gate 24 ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD 169 m² 1937 4 sov	05-05-2024	6 000 000	**6 400 000**		6 400 000	**33 333**
4	Heibergs gate 23 ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD 174 m² 1937 4 sov	11-01-2021	5 600 000	**5 650 000**		5 650 000	**32 471**
5	Øraveien 3A ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD 135 m² 1953 3 sov	05-02-2026	5 800 000	**5 750 000**		5 750 000	**27 778**
6	Heibergs gate 10 ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD 221 m² 1950 3 sov	02-10-2025	6 800 000	**6 500 000**		6 500 000	**26 423**
7	Heibergs gate 24 ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD 169 m² 1937 4 sov	05-06-2018	4 200 000	**4 600 000**		4 600 000	**23 958**
8	Sigerstadveien 75 ,1630 GAMLE FREDRIKSTAD 161 m² 1951 4 sov	07-03-2024	4 000 000	**4 600 000**		4 600 000	**19 658**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter er ca	Kr.		35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**35 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 250 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 950 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 000 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 500 000**

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.



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

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

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	76			76	32
2 Etasje	72			72	8
kjeller	62			62	
SUM	**210**				**40**
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, soverom, bad, stue, soverom 2		
2 Etasje	Gang, bad, soverom, kjøkken, soverom 2, stue, toalettrom		
kjeller	Div boder og tidligere fyrrom som ikke er i bruk.		

Kommentar

Arealene er målt på befaring og er ca.
Takhøyde i kjeller er ca 215cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av 1 og 2 etasje.

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 laget enkelt baderom i 1 etasje og soverom i 1 etasje

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, kun av kjeller

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	148	63
Garasje	0	0

Kommentar

Tomannsbolig Arealene er ca

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Frank Feldt	Takstingeniør
	Salem Adel Jasim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	303	449		0	660.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heibergs gate 20

Hjemmelshaver
Salman Klood Thamer, Jasim Salem Adel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kongsten, Kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg, Gamlebyen og butikk. Området går for å være et populært boligområde. Det er bussforbindelse til Fredrikstad sentrum og kort vei til Byfergen i Gamlebyen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Privat til offentlig

Tilknytning avløp

Privat til offentlig

Regulering

Uregulert område

Om tomten

Opparbeidet tomt med gress og busker/trær. Gruset adkomst.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	21762972			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Finnes ikke		Nei
Teknisk etat			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

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/QL3963

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Salem Adel Jasim	9578-5999-4-2208833	2026-03-22 12:23:11
Klood Thamer Salman	9578-5999-4-2227462	2026-03-22 12:20:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. mars 2026

Oppdragsnummer
30-0018/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heibergs gate 20, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Salem Jasim, Klood Thamer Salman

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21762972
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - forsikringen reparerte lekkasje i toalett i første etasje - vasken på badet flyttet fra den ene siden til den andre. bad 1 etg - nytt dusjkabinett på badet oppe

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: vi tror at tidligere eiere har drenert, men vet ikke.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: en ekstra kurs på begge kjøkken+bad i 1. etg. implementerte vifte og stikkontakter på badet i første etasje

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: avløp i kjelleren.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: byttet ut innredning i begge kjøkken

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Lekkasje på toalettet i første etg . det ble reparert av forsikringen. lekkasjen førte til litt soppskade i på taket i kjelleren som også ble repar ert av forsikringsselskapet

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: byttet vindu på kjøkkenet i 1 etg. noen vinduer i lukkes ikke 100%

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Forsikring rapport

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: store regnmengder førte til oversvømmelse i kjelleren. forsikringsselskapet håndterte situasjonen

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0018/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Klood Thamer Salman	**2026-03-22**	**Salem Adel Jasim**	**2026-03-22**

Identifikasjon

Klood Thamer Salman

Identifikasjon

Salem Adel Jasim

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/449/0

Bruksnavn	HEIBERGSGATA 20	Beregnet areal	660.5
Etablert dato	27.04.1934	Historisk oppgitt areal	655.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SALEM ADEL JASIM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
KLOOD THAMER SALMAN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	13.03.2015	13.03.2015		
AF - Annen forretningstype	13.03.2015	13.03.2015		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	27.04.1934			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	660.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6276377	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
193874959	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6276377: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	207.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	207.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.01.1934	15.01.1934

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	105.0	2	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	70.0	0.0	70.0	0.0
K01	0	64.0	0.0	64.0	0.0
H02	1	73.0	0.0	73.0	0.0

Bygning 193874959: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Heibergs gate	20		1630 GAMLE FREDRIKSTAD

Eiendomsstatus, ordre 9027349

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 449	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Heibergs gate 20, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	660.5 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 320 - Flomfare 550 - Hensyn landskap 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 12 Rekkehusbebygg. langs Blakstads gate	**Vedtatt:** 08.03.1952	**Formål:** 112 - Konsentrert småhusbebyggelse **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest12_120.pdf		

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 02.03.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 20, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/449/0/0

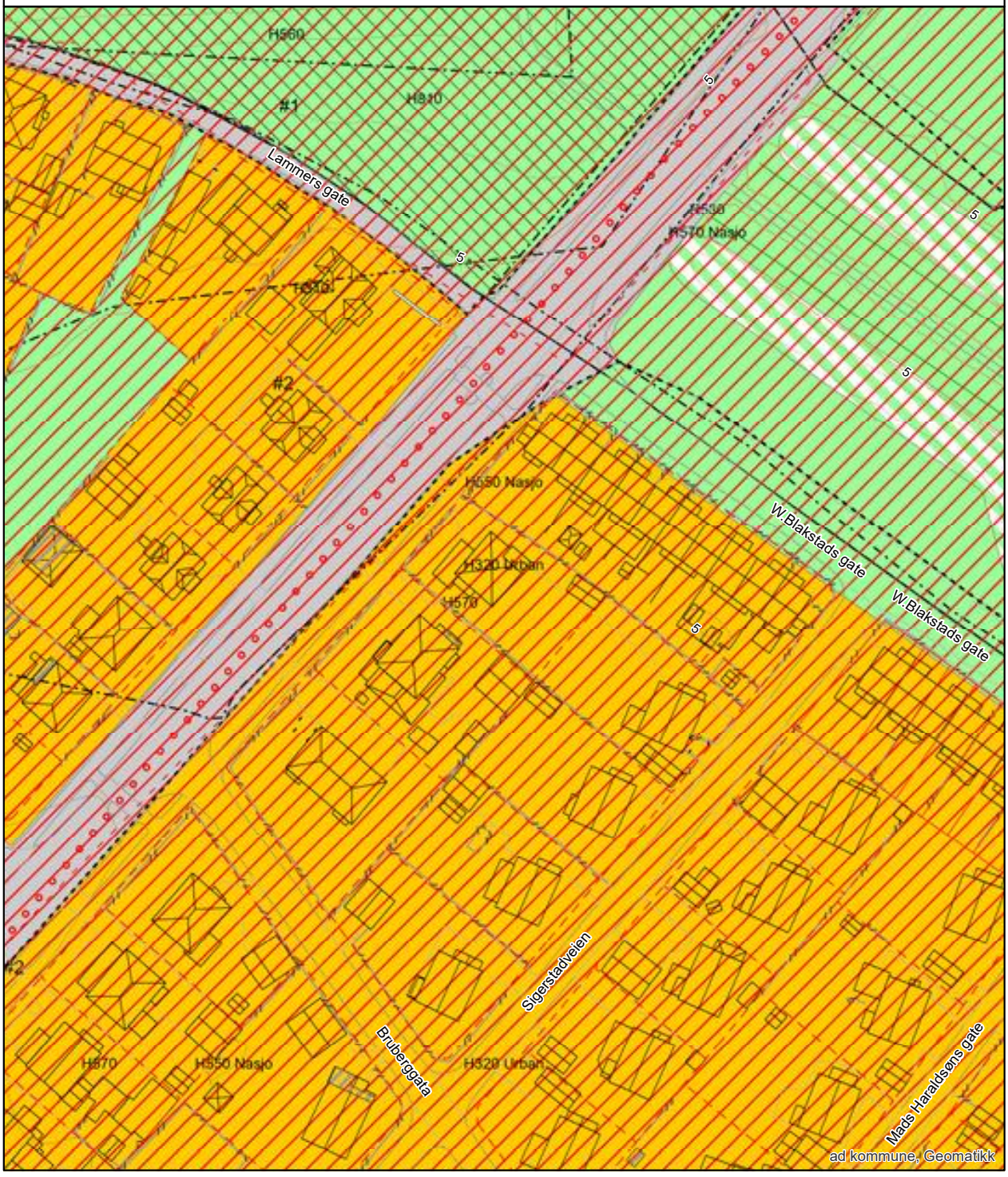
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-02

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 20, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/449/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-02

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/449/0/0

Eierrepresentant: Salman Klood Thamer

Regningsmottaker: Salman Klood Thamer

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HEIBERGSGATA 20	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	449	Oppgitt areal	655 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	660,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Heibergs gate 20	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Kongsten nord	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6276377	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		102
6276377	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		105

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JASIM SALEM ADEL	KNIPLEVEIEN 36	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
SALMAN KLOOD THAMER	KNIPLEVEIEN 36	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

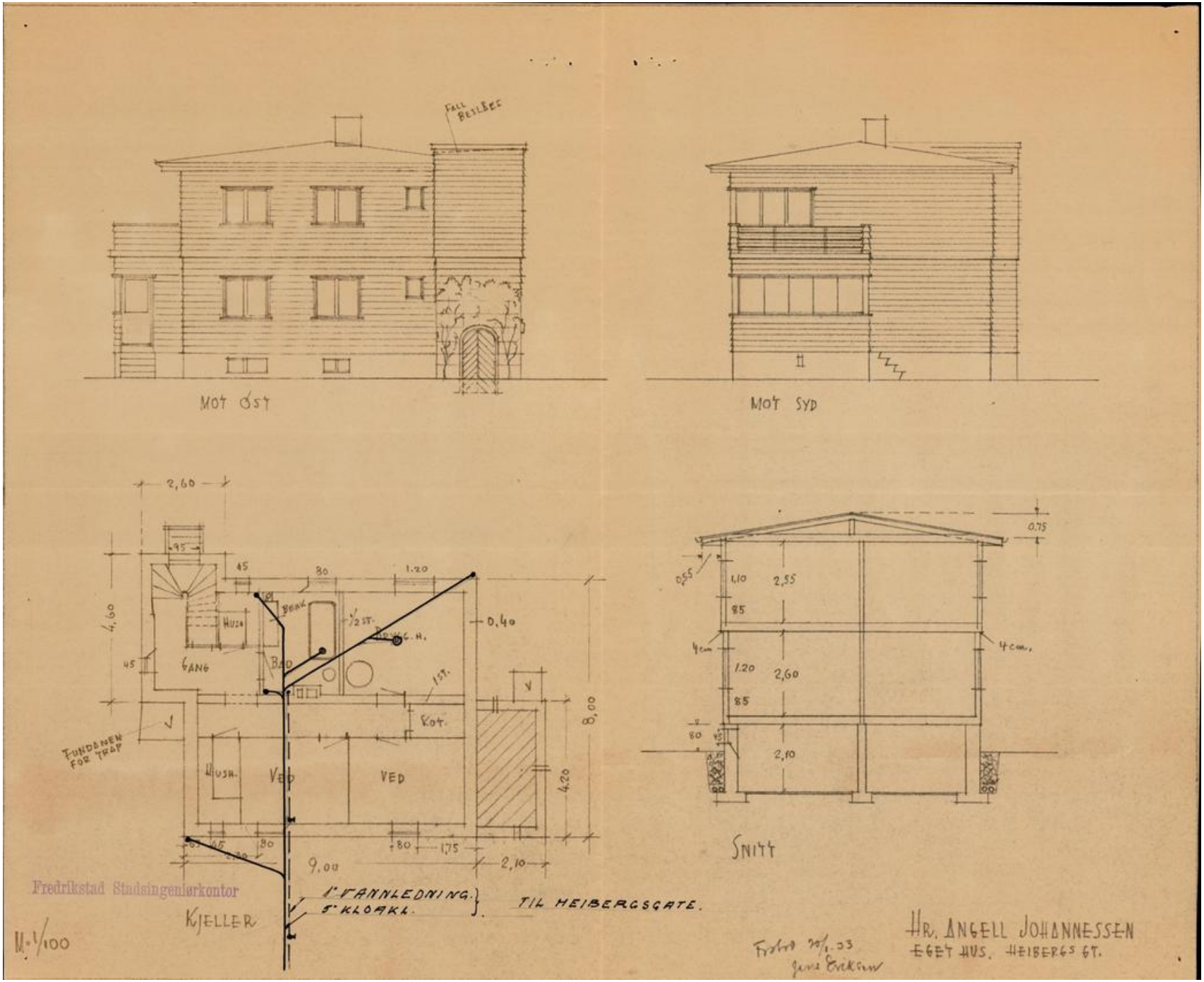
KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

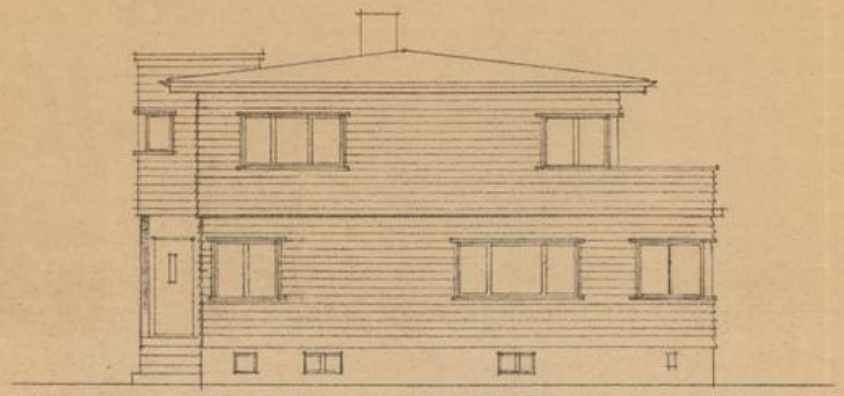
Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 409,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	1 700 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 5 440,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 486,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 667,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	315,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 13 798,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	315,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 4 546,00

kr 37 834,00

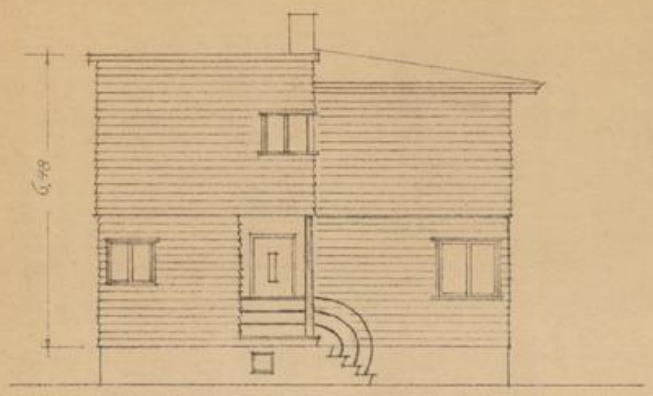
VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
20707398	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2025	2025	334	5870

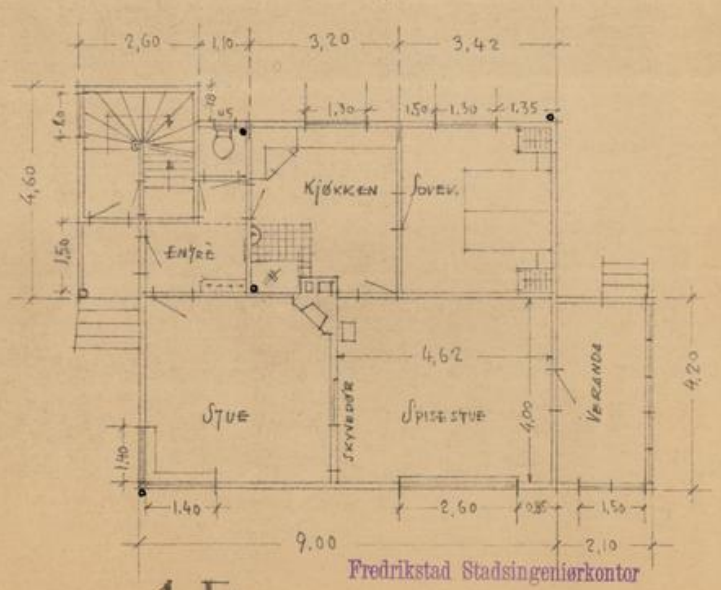

FALL RESLEC
MOT ØST
MOT SYD
2,60
4,60
9,00
8,00
4,20
0,40
2,10
1,75
1,20
GANG
HUSH.
VED
KOT.
FUNDAMENTET FOR TRAP
1" VANNLEDNING.
5" KLOAKL.
TIL HEIBERGSGATE.
KJELLER
M. 1/100
SNITT
0,75
0,55
1,10
2,55
85
4cm.
2,60
2,10
Fredrikstad Stadsingeniørkontor
HR. ANGELL JOHANNESSEN
EGET HUS. HEIBERGS GT.



MOT HEIBERGS GT.



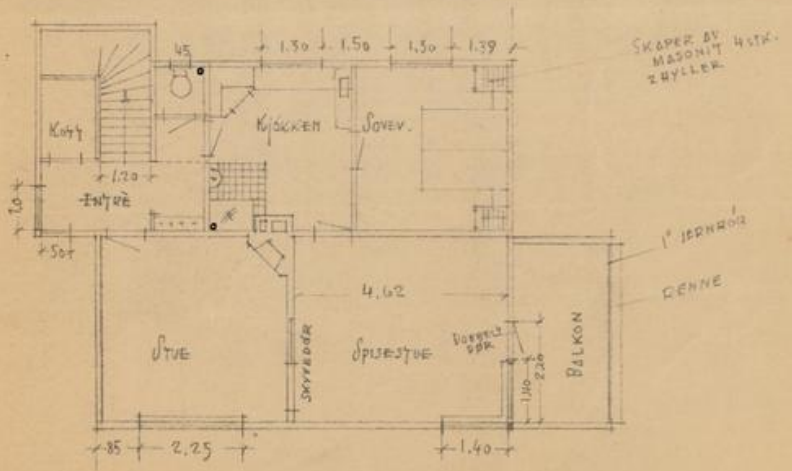
MOT NORD



1. Etg.

M=1/100

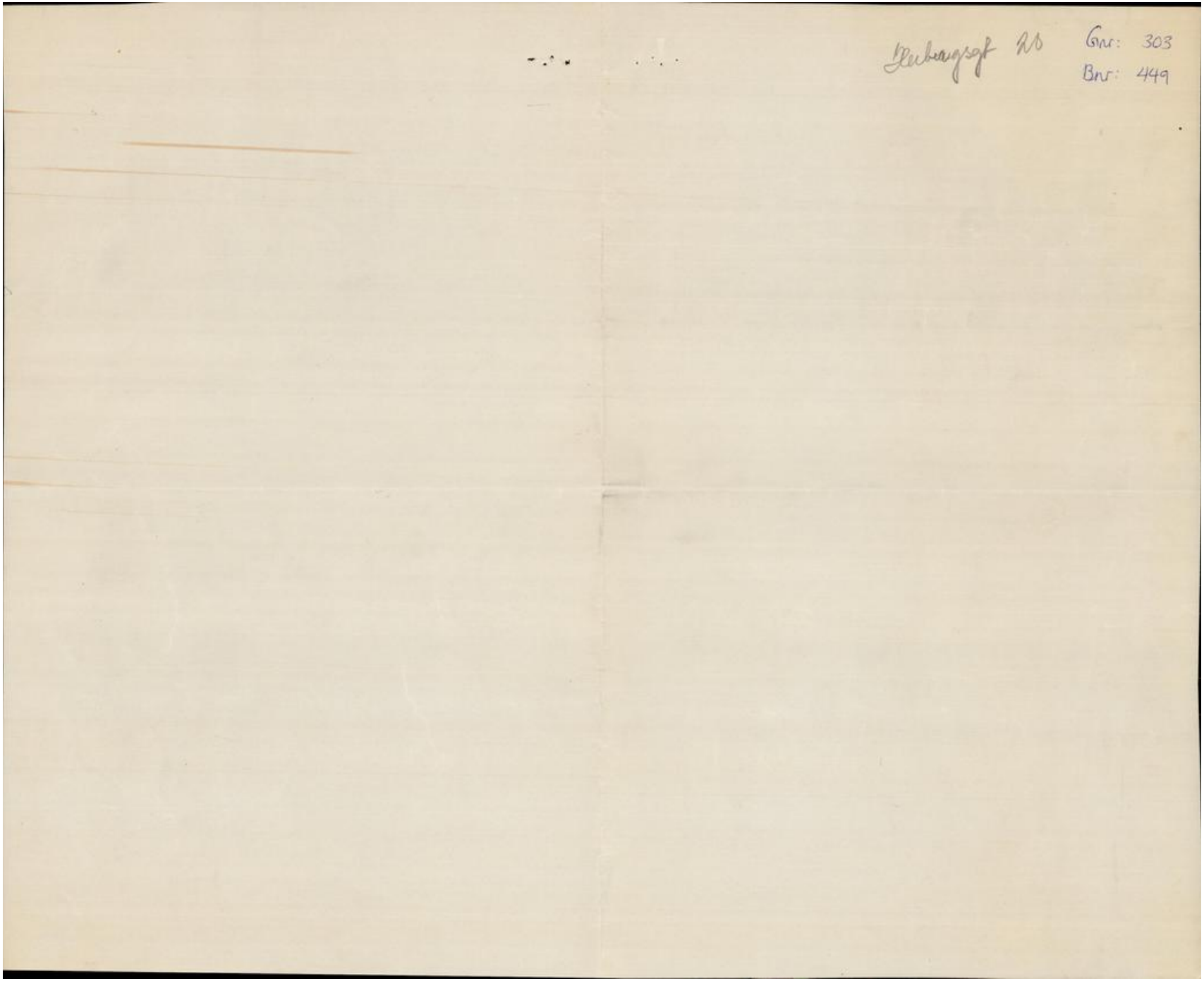
Fredrikstad Stadsingeniørkontor



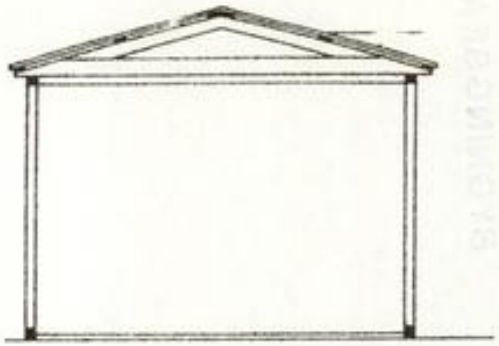
2. Etg.

Hr. Angell Johannessen
Eget hus, Heibergs gt.

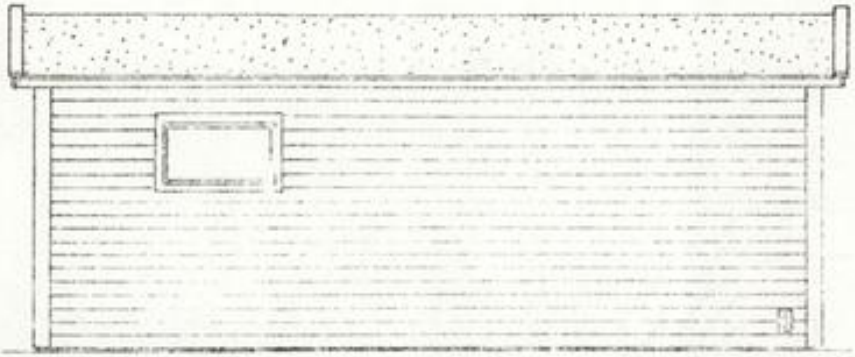
Fotot 20/..33
Jens Eriksen


Gnr: 303
Bnr: 449





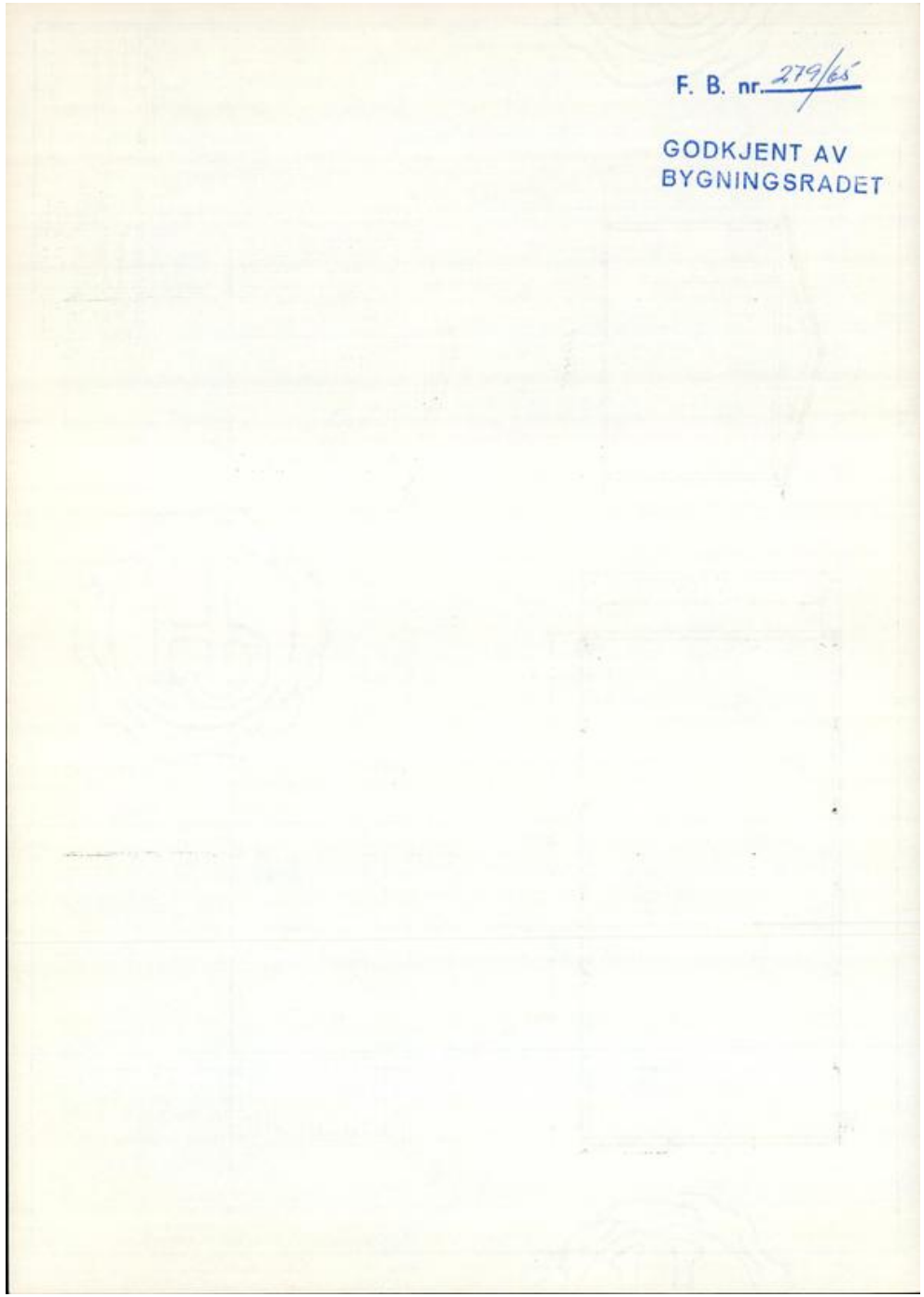
Snitt.





Trepanelgarasje.
Type „Omega"
Plan- fasader- snitt.

KARLSHUS BRUK
Rådu Tlf 6158


F. B. nr. 279/65
GODKJENT AV
BYGNINGSRADET

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 05.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 449
Adresse: Heibergs gate 20, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0018/26

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
04. Mars 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**303**	Bnr.:	**449**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Heibergsgate 20**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 20.03.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 20.03.2025	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Salman Klood Thamer

Knipleveien 36

1613 Fredrikstad

Adresse:	Heibergs Gate 20 (H - 1 - 1)	**Dato:**	04.03.2026
Bygningsnr:	6276377	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	303 / 449 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Mathias Minge
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	15993
Tilsyn:	Ikke utført 20.03.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Vedovn **Plassering:** 2 etasje **Produktnavn**

1	Ildsted montert for nært brennbart materiale	begge ovner i 2 etg er montert for nære brennbart.
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	
2	Røykrør montert for nært brennbart materiale	stovas i stue
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

1	Hull etter røykrør mures igjen	Kjeller gjenstår 24.08.2020
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	

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.

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 02. mars 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 449 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Heibergs gate 20, 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

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 20, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/449/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-02

N

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



Oversiktskart

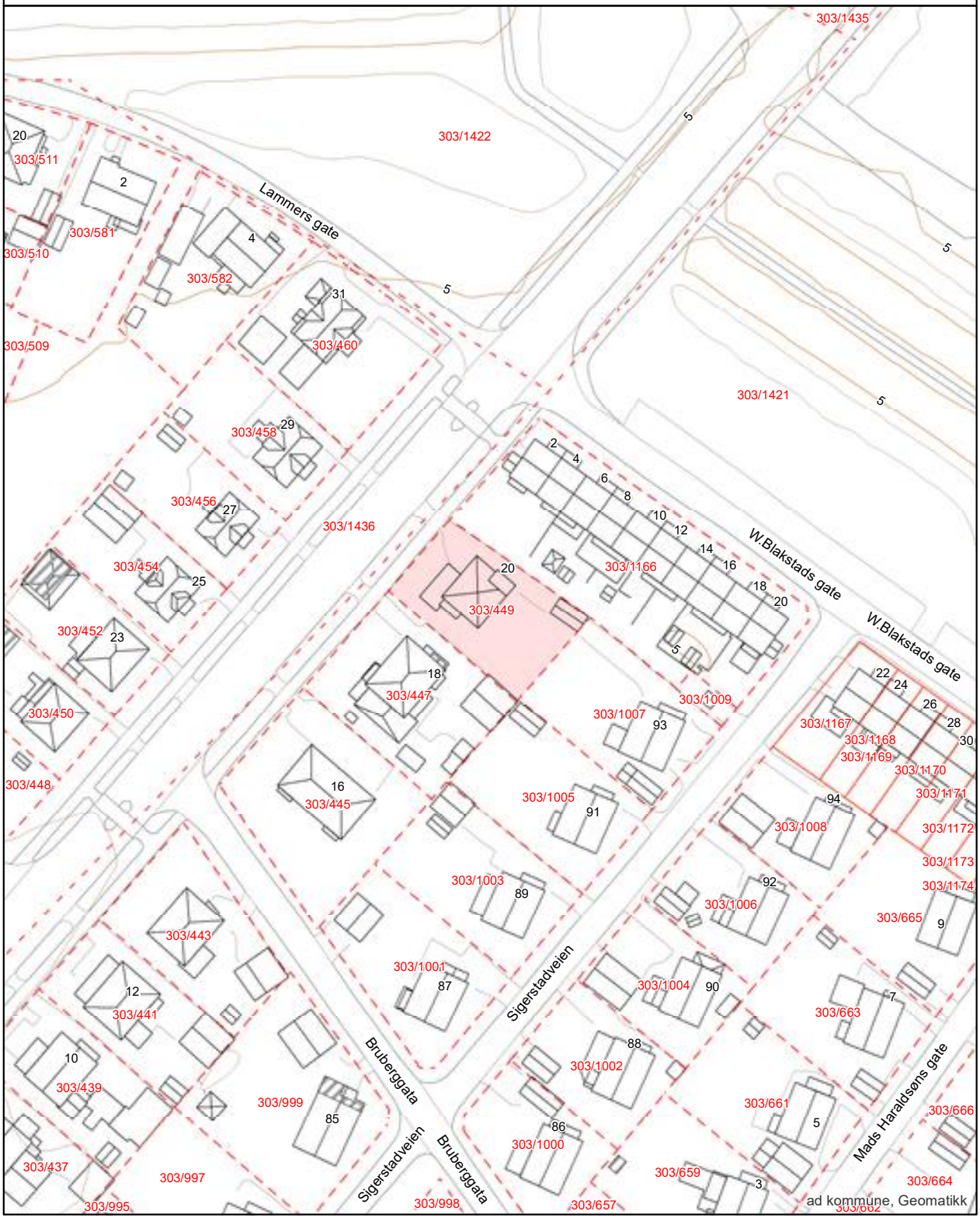
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 20, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/449/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-02

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 20, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/449/0/0

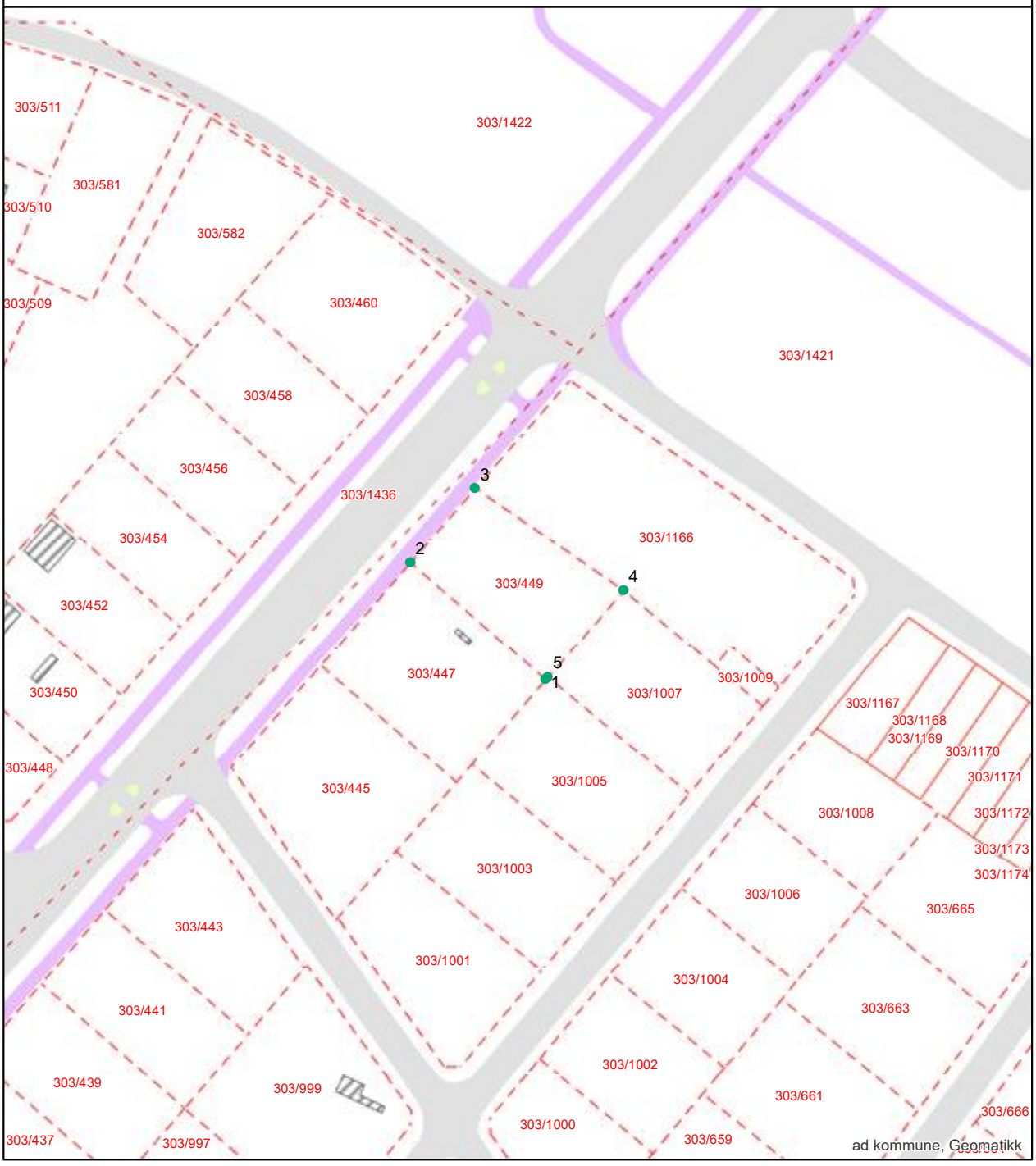
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-02

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.3.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563861.6928	611752.078352	Ikke spesifisert	33.04	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
2	6563883.30535	611727.116795	Ikke spesifisert	18.15	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
3	6563896.99479	611739.028327	Ikke spesifisert	33.34	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
4	6563878.07265	611766.446729	Ikke spesifisert	21.18	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0
5	6563862.14315	611752.509394	Ikke spesifisert	0.62	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	100	0

Arealplaner under arbeid

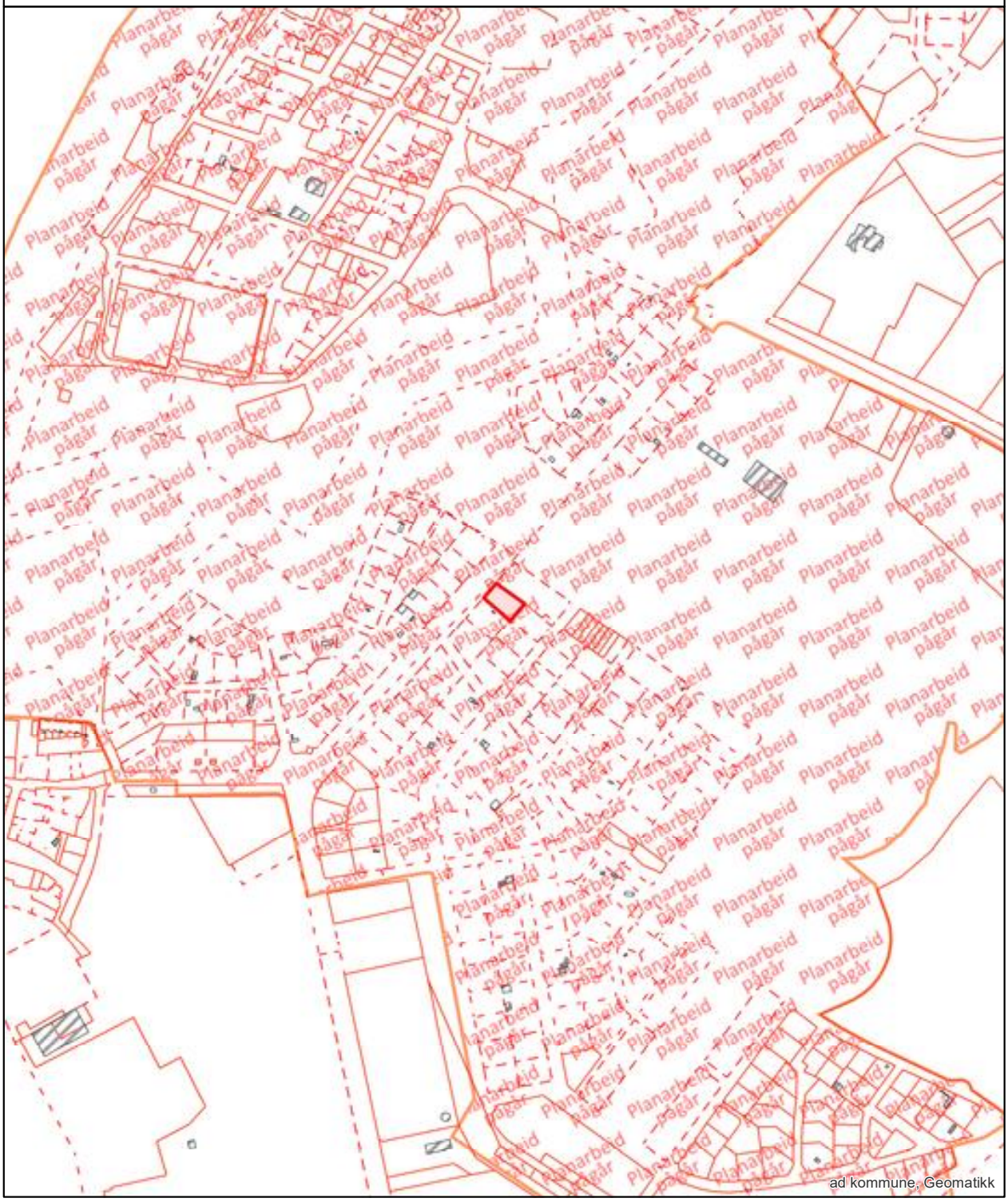
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 20, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/449/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-02

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Planident: 1116
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen



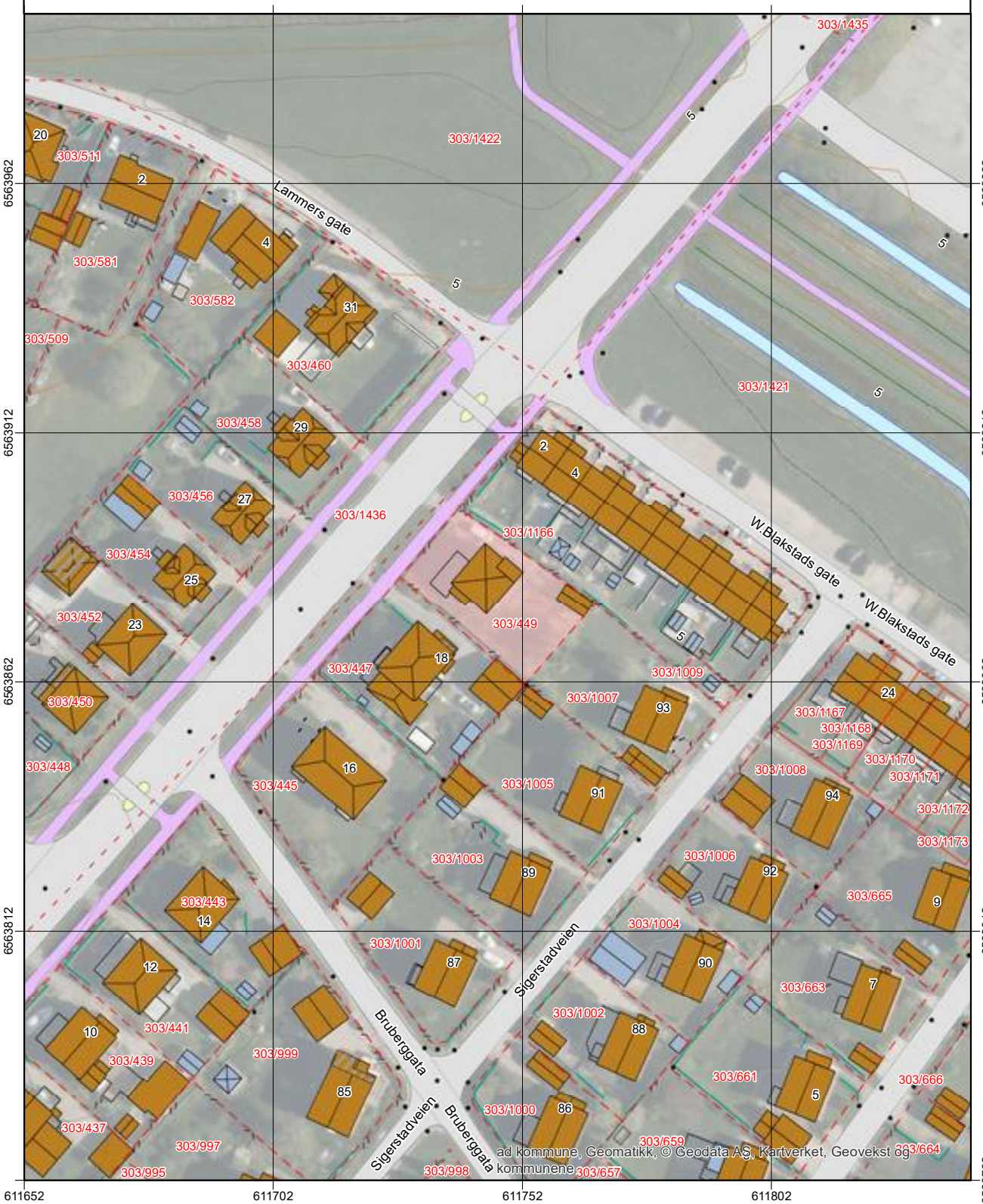
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Heibergs gate 20, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/449/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-02

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 2.3.2026

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

Eiendomsrapport for 303 / 449 / 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

Dok. avg. 250,-

Doknr: 7658 Tinglyst: 20.08.1992 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
2 0 AUG. 1992
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 7658

KBa H'D)

SKJØTE

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.303 bnr.449 med reguleringsbetegnelsen Heibergs gate 20 i Fredrikstad til Gudrun Johannessen personnr. 250707 [redacted] for kjøpesum kr. 9828,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med tomannbolig.

Salget er ikke utlyst på det frie marked, men foregår som innløsing av festekontrakt.

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.

FREDRIKSTAD, 25.06.1992

FREDRIKSTAD KOMMUNE

P. Ottesen
.....ORDFØRER.....

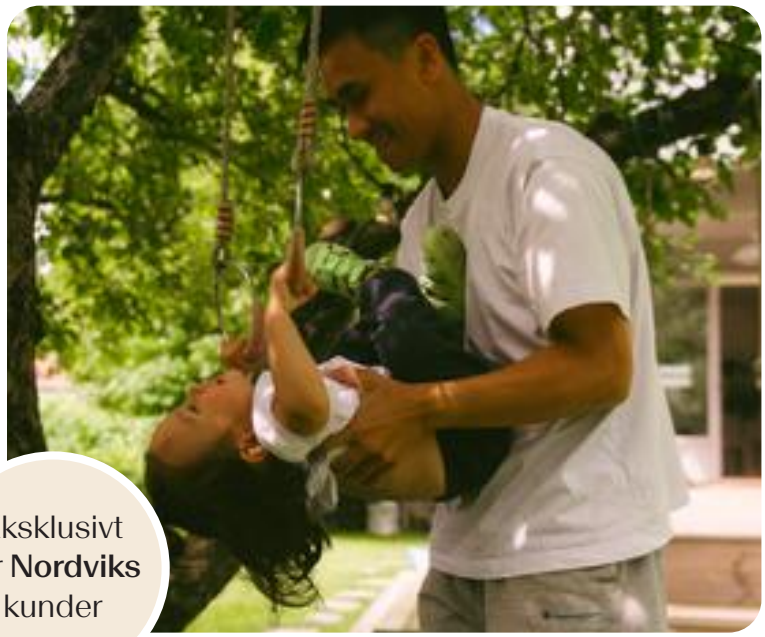
Gudrun Johannessen
.....
Kjøper

file:(bente)ben-s-hei-20

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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

Oppdragsnr: 30-0018/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Heibergs gate 20 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 303, bnr 449 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891