NORDVIK

Ebbesens gate 3

4 soverom | 194 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Ebbesens gate 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
109	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.11.2025









Nøkkelinformasjon

Utleid tomannsbolig på Nabbetorp. To godkjente leiligheter og en ekstra innredet del med potensial. Oppussingsbehov.

Prisantydning	**2 800 000,-**
Omkostninger	**71 380,-**
Totalpris	**2 871 380,-**
BRA-i	**194 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1900**
Eierform	**Eiet**

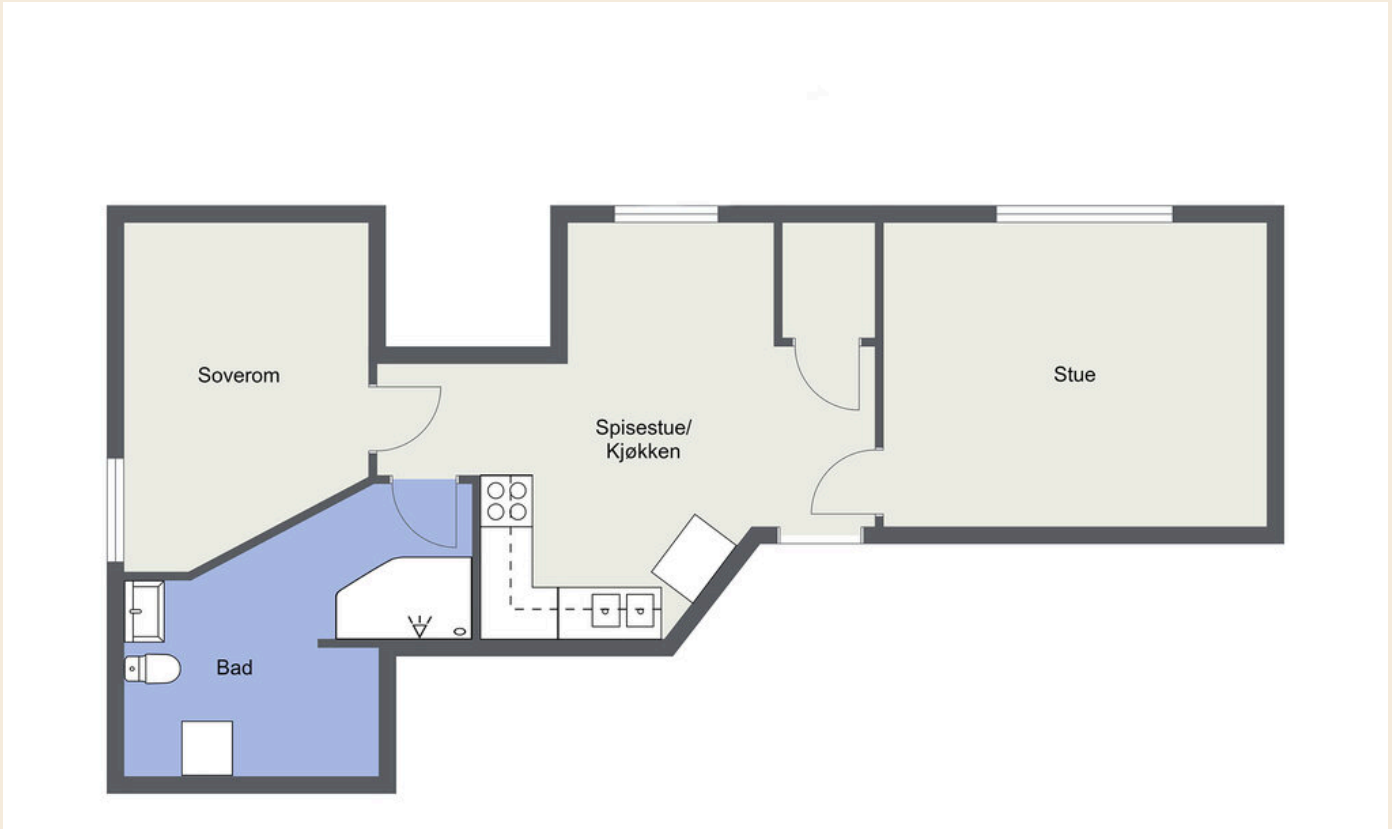
Kort fortalt

Ebbesens gate 3 hviler stolt på en høyde på Nabbetorp, et tettsted en spasertur unna Gamlebyen og ca. 3 km fra Fredrikstad sentrum. Både det 125 år gamle huset og omgivelsene rundt har en rik historie, noe de småbyaktige gatene vitner om. I behagelig nærhet finner du idrettsanlegg, barnehage og skoler og diverse matbutikker. Ved Brohodet går sentrumsbusser jevnlig, eller man rusler bort og tar byfergen fra Gamlebyen. Boligen ble pusset opp utvendig en gang på 70- og 80-tallet med vinduer og kledning. Tidlig 2000-tall ble noen nye vinduer satt inn og mye av det innvendige oppgradert, blant annet badene. Bakgården har et uthus og hage med uteplasser. Boligen er delt inn i to leiligheter + en hybel (ikke godkjent). Alle leilighetene leies ut i dag.

Planløsning

Hovedleilighet
BRA-i: 72 kvm





Leilighet nr 2 (2.etg)
BRA-i: 40 kvm

Planløsning

Hybel 2 etg
BRA-i: 33 kvm























































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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0258/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ebbesens gate 3, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 303, bnr 131 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Pål Erik Lindgren
Veronika Tveit

Kjøpesum og omkostninger
2 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
70 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
90 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 871 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 890 580,- (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
1900

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 194 kvm
Totalt BRA: 194 kvm

Beskrivelse:

Leilighet venstre
1. etasje:
BRA-i: 14 kvm. - Gang og soverom
Total BRA: 14 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. - Kjøkken, stue, bad og soverom
Total BRA: 40 kvm.

Leilighet høyre
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. - Entre, gang, kjøkken, bad, to soverom og stuer
Total BRA: 72 kvm.

Hybel
2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. - Entre, bad, kjøkken, stue og soverom
Total BRA: 33 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-i: 35 kvm.
Total BRA: 35 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden til leilighet i 1.etasje er 2,38 - 2,39 meter
-Takhøyden til hybel i 2.etasje (høyre) er 1,69 - 2,79 meter
-Takhøyden til leilighet i 1.etasje (venstre) er 2,42 - 2,64 meter
-Takhøyden til leilighet i 2.etasje (venstre) er 1,06. 2,89 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i leilighet til venstre i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15-20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten til venstre med 1 og 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10-15mm på

strekker under 2 meter og opptil 20-25mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i hybel til høyre i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 20-30mm på strekker under 2 meter
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

Standard
Boligen er delt inn i tre leiligheter, som alle har vært utleid. Til høyre i første etasje finner du den største leiligheten, som har to soverom og to stuer. Denne oppleves kanskje som hovedleiligheten. Til venstre finner du en litt mindre leilighet fordelt på første og andre etasje, også med to soverom og én romslig stue. I andre etasje til høyre ligger en hybel med stue og soverom. Store deler av boligen ble oppgradert tidlig på 2000-tallet, med enkle materialvalg, men også noe imponerende snekkerarbeid i toppetasjen. Vi møter trivelige, praktiske leiligheter med normal standard og med et godt potensial på videre modernisering.

Hovedleilighet:
Fra gangen og inn til stuen passerer du gjennom en buet døråpning. Spisestuen ligger et trinn lavere enn peisestuen, og gulvene dekkes av laminat. Veggene har grålilla tapet og en hvit brystning. Inntrykket er litt Rokokko-aktig, og trivelig, og dessuten gir de store vinduene et fint lysinnslipp. Det fins to soverom her. Det største har god plass til både seng og kontorplass, og det andre har innebygde garderobeskap. Badet ble pusset opp tidlig på 2000-tallet til en hvit helfliset standard med brunt listverk - en stil som går igjen i de to andre boenhetene. Her fins dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet fra 1960-tallet har malte heltrefronter og en tidstypisk dekor. Med sine blå vegger og fine vindu, er dette et trivelig rom, men modent for oppgradering.

Lelighet venstre:
I første etasje finner vi gang og et soverom. Oppe i andre etasje legger vi merke til den gode takhøyden. Skråtaket er lavere ytterst, men måler på sitt høyeste 2,89 meter! På det kombinerte kjøkkenet og spisestuen har taket svært komplekse vinkler. Spisestuen finner plass der takoppløftet åpner en nisje. Som et gjennomgangstema tegner nøttebrune trelister opp hver eneste vinkel. Brunt mot de hvitt. Det hvite kjøkkenet, antagelig fra tidlig 2000-tall, er tilpassa rommets vinkler. Badet ble pusset opp samtidig, lyst og helfliset, og med en deilig takvindue. Her fins dusjkabinett og god plass til vaskemaskin. Dagligstuen har god takhøyde og selvfølgelig komplekse takvinkeler, og noen snekker-rariteter ved døren. Her finner vi et furugulv akkurat som på det ene soverommet.

Hybel (ikke godkjent som egen boenhet):
Hybelen har samme gode takhøyde som resten av toppetasjen. Badet er helfliset fra tidlig 2000-tall og innredet med dusjkabinett og en smal vaskemaskin. Kjøkkenet har ukjent alder, med fronter i heltre og frittstående hvitevarer. Stilen følger resten av etasjen, med hvite vegger kombinert med dører og lister i brunt, ubehandlet tre. I gang, kjøkken og soverom ligger det et lettstelt vinylbelegg, mens stuen har teppe. Soverommet har en fin skråhimling, og flere av vinduene gir god utsikt. Denne delen er innredet som hybel, men er ikke godkjent som egen boenhet og må eventuelt søkes godkjent hos kommunen.

Parkering
Gateparkering langs eiendommen etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Det opplyses om følgende påkostninger:
-Bad ble lagt fliser og omgjort, av faglært og egeninnsats i perioden 2000-2004. Boligen ble i tidsrommet total rennovert innvendig. Faglært fra Arild Andersen gjorde jobben
-AL elektriske har gjennomført elektrisk arbeid. Siste er gjennomført de seneste 5 årene. (ingen dokumentasjon)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Bad ble lagt fliser og omgjort, av faglært, egeninnsats som "håndtlanger" i perioden 2000-2004. Boligen ble i tidsrommet total rennovert innvendig. Faglært fra Arild Andersen gjorde jobben.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arild Andersen AS i perioden 2000-2004

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble ikke laget noen dokumentasjon på dette annet en egne skisser.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble ikke laget noen dokumentasjon på dette annet en egne

skisser.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
- Eventuell kommentar: Ingen dreneringsarbeid er utført

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: AL elektriske har gjennomført elektrisk arbeid. Siste er gjennomført de seneste 5 årene. (husker ikke dato)

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Er utført kontroll i 2024, men husker ikke dato.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannrør ble jobbet med i 2000, husker ikke firmaets navn.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Er vanlig kommunal vannforsyning og avløp.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
- Beskriv: Var en lekkasje for noen år siden(kanskje 10 år siden) i en vinduskarm, har ikke hørt noe om det siden det ble ordnet.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Er skjeve gulv i stuen på hybelleilighet i 2 etg.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Nei
- Eventuell kommentar: Kjenner ikke til detaljer rundt dette.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
- Oppgi type rapport og årstall: Husker for ca 20 år siden at det var snakk om noe muggsopp eller fukt nede i kjellervegg.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
- Beskriv: Fikk nylig en varsling fra kommunen ang. brannvegg. Har ikke rukket å lese eller satt meg inn i saken.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

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:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte: Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn. Grunnmur hovedsakelig bestående av naturstein, innvendig i kjeller er grunnmur pusset og malt med grovstøpt gulv mot grunn. Drenering med oppfylte masser fra byggeår, takvann ledet mot tomtens terreng. Boligen har grovkjeller og krypkjeller under deler av boligen med lav takhøyde, med tilkomst fra kjellerlem fra utside. Kjelleren har yttervegger av naturstein som er pusset og malt, himling med trepanel og trebjelkelag og grovstøpt gulv mot grunn. Med tanke på boligens alder, er yttervegger trolig oppført med tømmer og tungt bindingsverk. Utvendig er det malt trepanel, som er liggende og stående med varierende alder. Med hensyn til alder og byggemåte er trolig isolasjon i yttervegger fraværende, men kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, og toppsving med varierende alder, fra 1970 og 1980-tallet, noe nyere vinduer i 1.etasje fra tidlig 2000-tallet, vinduer i kjeller fra byggeår, eldre takvindu i 2.etasje og nyere ytterdører fra antatt tidlig 2000-tallet. Saltakkonstruksjon med ark og oppløft, oppført med plassbygde sperrer i tre fra byggeår, utvendig er taket tekket med eternittplater og takpapp. Takets oppbygning med antatt bordtak eller lignende, opplekting og eternittplater på tak og noe takpapp. Nedløp, renner og beslag av plastbelagt stål. Loftkonstruksjonen er lukket.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:

-Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger som kan bekrefte at dagens bruk av boligen samsvarer med tillatelsen gitt av kommunen ved oppføring. Boligen er opprinnelig registrert som en tomannsbolig, men benyttes i dag med tre utleieenheter. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen, herunder behov for eventuell søknad om bruksendring. Det må også kunne påregnes kostnader ved en eventuell bruksendring.
-Hybel i 2.etasje til høyre har ikke godkjent alternativ rømningsvei, trapp opp til leiligheten er heller ikke forskriftsmessig utformet

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Grunnmuren har stedvis synlige sprukne fuger og tegn til mindre utglidninger og bevegelser. Boligen bærer preg av å ha vært utsatt for setninger gjennom årene etter opprinnelig byggeår
-Drenering med oppfylte masser fra antatt byggeår. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering kan i beste fall begrense vanninnsig i kjeller, men god fuktsikring under boligen vil være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming
-Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen

1.2 Krypekjeller
-Kjelleren har manglende ventilering. Manglende ventilering og dårlig terrengforhold kan bidra til fuktig miljø i slike konstruksjoner. Fuktighet kan komme fra grunnen og kondensere på kalde overflater, som videre kan gi fuktog råteskader mot overliggende konstruksjon/etasjeskille
-Det registreres fuktskjolder og tegn til vanninntrenging på kjellergulv som gir indikasjon på at sikring mot innsig av vann virker å være fraværende og dette er ikke unormalt i henhold til alder og byggemåte
-Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet i slike konstruksjoner kan være å legge plastfolie over bakken for å stoppe fordampning, god ventilering eller installere en avfukter

1.3 Terrengforhold
-Relativt flatt terreng mot grunnmur, med manglende anbefalt helning. Ved at boligen har tilknyttet kjeller eller kryprom, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det registreres også noe vanninnsig i kjeller som kan komme i følge av dette
-Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt vil være mer sårbar for slitasje og skader over tid

7.1.1 Bad leilighet 1.etg Overflate vegger og himling
-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk eller tilførsel av tilluft. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Innredning har svelleskader, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull hvor fuktighet blir liggende på materiale, innredning står utsatt for vannsprut fra vanninstallasjon eller vanndrypp fra vanninstallasjon

7.1.2 Bad leilighet 1.etg Overflate gulv
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det registreres hulrom under mange fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

7.1.3 Bad leilighet 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg, gjelder rør under servant. Gjennomføringer skal forsegles minimum 25mm over ferdig gulv for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot tilliggende konstruksjoner. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.2.2 Bad leilighet 2.etg /høyre Overflate gulv
Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
-Begrenset mulighet for kontroll av fall rundt sluk da kabinett er plassert over. Fall rundt sluk skal minimum være 1:50 minst 0,8 meter fra sluk

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

7.2.3 Bad leilighet 2.etg /høyre Membran, tettesjiktet og sluk
-Plastsluk under kabinett, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.3.1 Bad leilighet 2.etg /venstre Overflate vegger og himling
-Misfarget mykfuger og flisfug bak toalett som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
-Innredning har svelleskader, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull hvor fuktighet blir liggende på materiale, innredning står utsatt for vannsprut fra vanninstallasjon eller vanndrypp fra vanninstallasjon

7.3.2 Bad leilighet 2.etg /venstre Overflate gulv
-Fall på gulv uten for sluk er manglende, laveste punkt målt på gulv der fliser har sprukket. Fall rundt sluk kan heller ikke konstateres da kabinett er plassert over, fall rundt sluk skal minimum være 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
-Det registreres hulrom under enkelte fliser og det er påvist skader som følge av dette (sprekker). Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

7.3.3 Bad leilighet 2.etg /venstre Membran, tettesjiktet og sluk
-Plastsluk under kabinett, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen. Sluk har også tydelig behov for rens/vedlikehold
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

8.1 Kjøkken - Leilighet 1.etg Kjøkken - Leilighet 1.etg
-Vegg bak komfyr er tilgriset av fett, som kan gi økt risiko for brannfare
-Filter og ventilator trenger vedlikehold/rengjøring. Manglende vedlikehold gir økt risiko for brannfare
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

8.2 Kjøkken - Hybel 2.etg /høyre Kjøkken - Hybel 2.etg /høyre
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med slitasje som kommer av normalt forventet bruk og alder, med behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

10.5 Ventilasjon
-Våtrom i 1.etg har ingen mekanisk avtrekk eller tilførsel av tilluft. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondens. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom
-Ventilatorer på kjøkken har generelt behov for rens/vedlikehold. Manglende vedlikehold kan gi økt brannfare

Bygningsdeler som har fått TG3:
2.1 Yttervegger
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte flere steder. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Det observeres også større avstand mellom yttervegg og utlekting til trekledning som kan gjøre konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Flere kledningsbord og utvendig omramming av vinduer har sprekker, avflassing og noe råte som følge av utførelse, alder- og værslitasje. Det er også skiftet kledningsbord i senere tid som aldri har blitt overflatebehandlet
-Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og

tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger
-Ved utskiftninger/utbedringer utvendig eller innvendig må det kunne forventes følgeskader i veggkonstruksjon i form av fukt- og råteskader, omfanget er forøvrig ukjent og kan kun avdekkes ved fysiske inngrep
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Omkledning/utskiftninger må kunne forventes i nær fremtid, punktet må også sees i sammenheng ved utskiftning av vinduer
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

3.1 Vinduer og ytterdører
-Fuktpåkjenninger i vindu og omramming til takvindu, vindu antas også å være punktert. Stuevindu i 2.etasje har også punktert og må skiftes
-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondens. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom
-Eldre vinduer er noe tråkke ved åpne-lukke funksjon, samt at tettingslister er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
-Store råteskader i utvendig trekarmer og omramming til vinduer i 1.etasje, samt tegn til fuktpåkjenninger på innvendig platekledning under vinduer i 2.etasje
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Utskiftninger av eldre vinduer må sees i sammenheng ved utskifting/omkledning av yttervegger
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det tolkes ut ifra alder og oppbygning at eksisterende tekking er av eternittplater. Platene utgjør nå ingen helserisiko ved at de ligger der, men ved fjerning må det forventes at anbefalte sikkerhetstiltak ved sanering av asbest må følges
-Takpapp over inngangsparti er i dårlig tilstand og har løsnet flere steder, som kan gjøre underliggende konstruksjoner sårbar for større følgeskader
-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand, alder og utførelse. Taktekking med tilhørende deler er modent for utskiftning, undertak må også sees i sammenheng. Det må også kunne forventes skjulte feil og følgeskader ved riving/omlegging
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
- Avløpslufting er avsluttet med durgoventil over himling i gang til hybel i 2.etaske. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Avløpslufting reduserer lukt fra anlegget og bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene
-Nyere rør-i-rør stamme som er plassert i kott til leilighet i 2.etasje, det er ikke sluk på gulv eller montert lekkasjesikring. Lekkasjesikring må monteres for å unngå ytterligere skader ved lekkasje fra systemet. Det registreres også vann på deler av gulv bak bereder, som kan komme av utette koblinger. Ytterligere undersøkelser anbefales
-Dels korrosjonsdannelser på eldre kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn
-Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasjer fra eldre anlegg vil ikke nødvendig kunne oppdages før ytterligere skader oppstår
-TG-3 settes på bakgrunn av påvist vann på gulv ved bereder og vanntilkoblinger i kott til leiligheten i 2.etasje. Det anbefales at det tas kontakt med fagkyndig rørlegger. Estimert pris er vanskelig å anslå da årsak er ukjent, det kan da være bereder som må skiftes eller koblinger som må byttes
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.2 Varmtvannsbereder
-Det er påvist avdrypp og mindre vannsamlinger som ligger på gulv rundt bereder som er plassert i kott i 2.etasje. Dette er også nevnt i pkt 10.1 (VVS). Berederen mangler også lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres
-Forventet bruks- og levetid for beredere er forbigått. En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning av beredere må påregnes, samt etablering av lekkasjesikring
-TG-3 settes på bakgrunn avdrypp/fuktskjolder som er registrert på bereder i 2.etasje. Ytterligere undersøkelser og eventuell utskifting må forventes
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
- loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen

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
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Hybel i 2.etg: Varmekabler på bad og panelovner
- Leilighet til venstre, 1 og 2.etg: Varmekabler i gang og på bad, og panelovner
- Leilighet til høyre, 1.etg: Varmekabler på bad og panelovner

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 45 155,-pr. 2026

De kommunale avgiftene omfatter grunnleie, renovasjon, branntilsyn, vann og avløp.

For eiendommen gjelder dette to boenheter, og avgiftene dekker begge enheter samlet. Estimert årsbeløp er angitt - endelig fakturert beløp kan variere noe. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Eiendomsskatt
Kr 2 244,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 050 758,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 203 030,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
KLP forsikring
Polisenr: 53550312

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 228 kvm (Festetomt)
Ebbesens gate løfter seg oppover mot toppen av en kolle. Boligen fra 1900 ligger like inntil den skrånende veien, og fra bunnen av bakken fremstår den ganske høyreist og karakteristisk, med hele sørveggen dekket av teglstein. Det blåmalte huset strekker seg over to etasjer og er delt inn i tre separate leiligheter, som alle har vært utleid. Tømmermannskledningen stammer nok fra 70-80-tallet, og trenger noe maling hist og her. Salttaket har oppløft på to sider og en ark på fremsiden, som gir spennende romvirkninger oppe i toppetasjen.

Bortsett fra i kjelleren, har vinduene blitt byttet i årenes løp, mange på 70- og 80-tallet. I første etasje ble flere av vinduene skiftet på 2000-tallet. Det samme gjelder ytterdøren. Vi registrerer et visst etterslep på vedlikeholdet, deler av fasaden har behov for oppgradering i nærmeste fremtid så som deler av kledningen og noen vinduskarmer.
Mellom husveggen og naboens heldekkende gjerde følger du en hellelagt sti inn i bakgården. Vi passerer det gamle teglkledde uthuset. Uthuset er delt inn i tre boder, en praktisk fordeling av lagringsplassen mellom leietakerne.

Terrenget relativt flatt, og den pene hellelagte stien munner ut i en liten plen omkranset av hekk. Bakgården har forskjellige uteplasser med god tilgang på

ettermiddags- og kveldssol. Man er omgitt av eldre boliger i et nabolag som har noe sjarmerende sørlandsk over seg.

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.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 3 500,- pr. år
Festekontrakt datert: 29.09.1899
Festetid: Festekontrakten er stedsvarig, uten fastsatt utløpsdato.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften er per i dag kr 3 500,- og betales forskuddsvis. Neste regulering skjer i 2035, og avgiften reguleres i henhold til konsumprisindeksen (KPI). Festekontrakten er stedsvarig og festeforholdet er etablert med Fredrikstad kommune som grunneier.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Innløsning av festetomten kan tilbys etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Fredrikstad kommune er grunneier, og innløsningsvilkår fastsettes etter gjeldende regler og kommunens praksis.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ebbesens gate 3 ligger på Nabbetorp, et lite tettsted på Østsiden av Fredrikstad ca. 10-15 minutters gange utenfor Gamlebyen. Omgivelsene er som en historiebok, med britisk-inspirerte mursteinsrekkehus like bortenfor, en hovedgård fra syttenhundretallet og rik industrihistorie. Følger man den vakre skogkledde Glommastien oppover langs elven kan man skue levningene av gamle Fredrikstads teglverk. Eiendommen ligger i den eldre delen av Nabbetorp nesten på toppen av kollen. Før i tiden var dette et lite bysentrum med butikker. Går man gjennom de små snodige gatene, ser man fortsatt spor av stedets historie, men nabolaget har i senere tid gjennomgått en fornyelse. Nabbetorp fremstår nå som fredelig, grønt og trivelig.

Dette er et praktisk og barnevennlig sted å bo. Gatene er stille og lite trafikkert. Et par hundre meter unna finner man Østsiden IL, med to fotballbaner og en grusbane litt på siden. Like inntil ligger Nabbetorp Barnehage. Barneskole og ungdomsskole er også i kort gangavstand. Diverse matbutikker finnes i nærheten. Borte ved Gamlebyen har du Kongstenhallen som tilbyr treningssenter, idrettshall og svømmehall. Utenfor finner vi Kongstenbadet, som med sin fantastiske beliggenhet ved foten av Fortet, tiltrekker seg badeglade mennesker i alle aldre om sommeren. For å komme til sentrum går du til Gamlebyen og tar fergen over. Turen langs elven er nydelig. Busser går kontinuerlig fra Brohodet, som befinner seg en hyggelig spasertur unna.

Bebyggelse
Tomannsbolig

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivmuligheter med bussholdeplassen Ødemann kun 2 minutters gange fra boligen, hvor blant annet linje 116 og 199 passerer. Det er også kort vei til Fredrikstad stasjon med togforbindelse mot blant annet Oslo. For den som pendler med bil er det enkel adkomst til hovedveier og øvrig infrastruktur.

Skoler og barnehager
Nabolaget har et godt tilbud for barnefamilier med blant annet Nabbetorp barnehage kun 4 minutters gange unna og Gudeberg barne- og ungdomsskole ca. 1,3 km fra boligen. Det er også kort vei til videregående skoler som Hans Nielsen Hauge og Akademiet i Fredrikstad.
Området byr på gode fritidsmuligheter med nærhet til Østsiden idrettsplass, Kongstenhallen og flotte turområder i nærliggende skog og mark.
Eiendommen sogner til Gudeberg barne- og ungdomsskole, som ligger ca. 1,3 km unna. Det er også kort vei til Sagabakken skole og flere videregående skoler i sentrum.

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.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger som kan bekrefte at dagens bruk av boligen samsvarer med tillatelsen gitt av kommunen ved oppføring. Boligen er opprinnelig registrert som en tomannsbolig, men benyttes i dag med tre utleieenheter. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen, herunder behov for eventuell søknad om bruksendring. Det må også kunne påregnes kostnader ved en eventuell bruksendring.
-Hybel i 2.etasje til høyre har ikke godkjent alternativ rømningsvei, trapp opp til leiligheten er heller ikke forskriftsmessig utformet

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
Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan 336 Nabbetorp, vedtatt 30.01.1992, med formål boligbebyggelse (kode 110). Området omfattes i tillegg av kommuneplan for Fredrikstad 2023–2035, med arealformål bebyggelse og anlegg (kode 1001) og ligger i hensynssone kulturmiljø (kode 570).
Det gjøres oppmerksom på at eiendommens grenser ikke tilfredsstiller dagens krav til stedfesting, og at det derfor kan forekomme mindre avvik i areal i forhold til faktisk oppmålt grunn. For nøyaktig grensefastsettelse anbefales ny oppmåling.

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

3107/303/131:
30.09.1899 - Dokumentnr: 900117 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 35
FESTERETT FOR BESTANDIG

30.09.1899 - Dokumentnr: 900117 - Urådighet
Gjelder feste
BESTEMMELSE OM DELEFORBUD

30.09.1899 - Dokumentnr: 900117 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 35
FESTERETT FOR BESTANDIG

06.12.1897 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0106 Gnr:303 Bnr:1358
(MÅLEBREV TL. 16 05 1973 MED DBNR. 2003)

01.01.2020 - Dokumentnr: 1640562 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:303 Bnr:131

01.01.2024 - Dokumentnr: 809597 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:303 Bnr:131

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.

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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
Det foreligger registrerte avvik fra Fredrikstad brannvesen etter lovpålagt tilsyn utført 19.09.2025. Avvikene gjelder for kort avstand til brennbart materiale fra skorstein, samt manglende typegodkjent takstige. Det er også anmerket at deler av skorsteinen er innkledd, noe som hindrer full inspeksjon av teglskorsteinens overflate. Påleggene er hjemlet i Forskrift om brannforebygging § 6, 2. og 3. ledd. Det er eier som er ansvarlig for oppfølging og utbedring av avvikene.

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: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Tilstandsrapport (Faktureres direkte) kr. 16 000,-
Utlegg fotograf (Interiør, eksteriør, drone, plantegning) kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 190,- 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. 3 900,-.

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 28. november 2025

Megler
Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 99770744

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).

Ebbesens gate 3

Nabolaget Nabbetorp/Løkkeberg - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Gudeberg barne- og ungdomsskol...	14 min	
386 elever, 21 klasser	1.3 km	
Sagabakken skole (1-7 kl.)	14 min	
239 elever, 15 klasser	1.3 km	
Childrens International School...	20 min	
231 elever, 12 klasser	1.9 km	
Akademiet vgs. Fredrikstad	5 min	
90 elever	2.8 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min	

Ladepunkt for el-bil

Circle K Østsiden	16 min

Offentlig transport

Ødemann	2 min	
Linje 116, 199	0.1 km	
Fredrikstad stasjon	5 min	
Linje RE20, RX20	2.7 km	
Oslo Gardermoen	1 t 41 min	

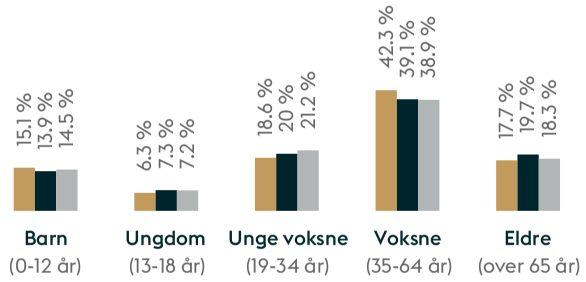
Barnehager

Nabbetorp barnehage (1-5 år)	4 min	
90 barn	0.4 km	
Gudevold barnehage (1-5 år)	11 min	
84 barn	1 km	
Vaterland barnehage (1-5 år)	5 min	
22 barn	2.4 km	

Dagligvare

Joker Langvik - Gml.fredrikstad	12 min
Rema 1000 Fredrikstad Øst	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nabbetorp/Løkkeberg	1 729	862
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Nabbetorp skole	4 min
Østsiden idrettsplass	5 min
Actic Kongstenhallen	21 min
Expressgym Sellebakk	5 min

«Det er ett rolig område med hyggelige naboer og alle kjenner hverandre.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Tomannsbolig
Ebbesens gate 3
1636 Gamle Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 06/11/2025

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:303, Bnr: 131
Hjemmelshaver:	Pål Erik Lindgren
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	229 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Nabbetorp
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1900

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.10.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og leietakere var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Pål Erik Lindgren
Tilstede under befaringen:	Leietakere
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Eiendommen ligger skrående langs vei som er asfaltert, relativ flatt terreng i bakgård. Det er steinbelagte gangstier og diverse beplantninger i bakgården og eldre uthus.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn. Grunnmur hovedsakelig bestående av naturstein, innvendig i kjeller er grunnmur pusset og malt med grovstøpt gulv mot grunn. Drenering med oppfylte masser fra byggeår, takvann ledet mot tomtens terreng. Boligen har grovkjeller og krypkjeller under deler av boligen med lav takhøyde, med tilkomst fra kjellerlem fra utside. Kjelleren har yttervegger av naturstein som er pusset og malt, himling med trepanel og trebjelkelag og grovstøpt gulv mot grunn.

Med tanke på boligens alder, er yttervegger trolig oppført med tømmer og tungt bindingsverk. Utvendig er det malt trepanel, som er liggende og stående med varierende alder. Med hensyn til alder og byggemåte er trolig isolasjon i yttervegger fraværende, men kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, og toppsving med varierende alder, fra 1970 og 1980-tallet, noe nyere vinduer i 1.etasje fra tidlig 2000-tallet, vinduer i kjeller fra byggeår, eldre takvindu i 2.etasje og nyere ytterdører fra antatt tidlig 2000-tallet.

Saltakkonstruksjon med ark og oppløft, oppført med plassbygde sperrer i tre fra byggeår, utvendig er taket tekket med eternittplater og takpapp. Takets oppbygning med antatt bordtak eller lignende, opplekting og eternittplater på tak og noe takpapp. Nedløp, renner og beslag av plastbelagt stål. Loftkonstruksjonen er lukket.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre tomannsbolig med halvannen etasje, oppført på tidlig 1900-tallet. Boligen har i dag tre leiligheter som leies ut, fordelt på 2 etasjer.

Boligen fremstår med normal standard innvendig og eldre standard utvendig. Det opplyses fra eier at deler av boligen ble pusset opp innvendig på tidlig 2000-tallet, med blant annet nye bad og kjøkken, unntatt eldre kjøkken på leilighet i 1.etasje som antas å være fra 1960-tallet. Utvendig fremstår bygningsdeler i relativ dårlig tilstand, med etterslepet vedlikehold som har behov for tiltak/oppgraderinger i nærmeste fremtid. Omkledning av yttervegger, utskiftninger av vinduer og omlegging av tak må kunne påregnes. Innvendig har forventet bruks- og levetid på våtrom og eldre kjøkken i 1.etasje forbigått og det må forventes oppgradering/rehabilitering i tiden fremover, utskiftning av tilhørende deler med rør- og el-anlegg kan ikke utelukkes.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-Hybel i 2.etg: Varmekabler på bad og panelovner
-Leilighet til venstre, 1 og 2.etg: Varmekabler i gang og på bad, og panelovner
-Leilighet til høyre, 1.etg: Varmekabler på bad og panelovner

BOD OG PARKERING:
-Lagringsmuligheter i uthus
-Gateparkering langs eiendommen

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er ikke svart ut

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.ETG OG 2.ETG - LEILIGHET VENSTRE
Vegger: Tapet, trepanel og fliser på bad
Tak: Tak-ess, takplater og slettmalt
Gulv: Laminat, belegg, tregulv, fliser i gang og på bad

2.ETG - HYBEL
Vegger: Tapet, trepanel og fliser på bad
Tak: Trepanel
Gulv: Belegg, vegg-vegg teppe og fliser på bad

1.ETG - LEILIGHET HØYRE
Vegger: Tapet og trepanel (brystning) og fliser på bad
Tak: Takplater og tak-ess
Gulv: Laminat og flise på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i leilighet til venstre i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15-20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten til venstre med 1 og 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10-15mm på strekker under 2 meter og opptil 20-25mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i hybel til høyre i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 20-30mm på strekker under 2 meter
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

GULV:
-Normal slitasje. Fornying av enkelte overflater må kunne forventes

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje. Fornying av enkelte overflater må kunne forventes

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende påkostninger:

-Bad ble lagt fliser og omgjort, av faglært og egeninnsats i perioden 2000-2004. Boligen ble i tidsrommet total rennovert innvendig. Faglært fra Arild Andersen gjorde jobben
-AL elektriske har gjennomført elektrisk arbeid. Siste er gjennomført de seneste 5 årene. (ingen dokumentasjon)

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 1.etasje	72				72	
Hybel i 2.etasje	33				33	
Leilighet venstre 1.etasje	14				14	
Leilighet venster 2.etasje	40				40	
SUM BYGNING	159				159	
SUM BRA	159					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		35				35
SUM BYGNING		35				35
SUM BRA	35					

BRA-i:

1.etasje - Leilighet venstre:
-Gang og soverom

2.etasje - Leilighet venstre:
-Kjøkken, stue, bad og soverom

1.etasje - leilighet høyre:
-Entre, gang, kjøkken, bad, to soverom og stuer

2.etasje - Hybel høyre:
-Entre, bad, kjøkken, stue og soverom

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Uthus

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden til leilighet i 1.etasje er 2,38 - 2,39 meter
-Takhøyden til hybel i 2.etasje (høyre) er 1,69 - 2,79 meter
-Takhøyden til leilighet i 1.etasje (venstre) er 2,42 - 2,64 meter
-Takhøyden til leilighet i 2.etasje (venstre) er 1,06. 2,89 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Leilighetene i boligen er målt opp separat. Det er heller ikke fremlagt tegninger for boligen, som kan gjøre arealmålingen noe unøyaktig
-Flere rom i 2.etasje har skråtak, hvor det måles 1,9 meter deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal
-Eiendommen har uthus med 3 separate boder. Det var ikke tilkomst for undertegnede til alle bodene på befaringsdagen og arealet av uthuset er derfor ikke nøyaktig målt opp fra innsiden, forbehold om mindre areal avvik

GARASJE / UTHUS:

Eiendommen har eldre uthus, det er ikke utført noe vurdering av denne. Større deler av uthuset var også utilgjengelig på befaringsdagen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

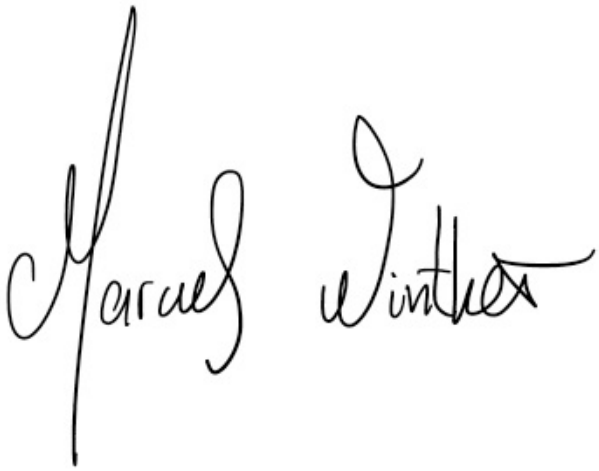
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

06/11/2025



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Bygningsmassen antas å være oppført på stedlige masser av jord og leiregrunn. Grunnmur hovedsakelig bestående av naturstein, innvendig i kjeller er grunnmur pusset og malt med grovstøpt gulv mot grunn. Drenering med oppfylte masser fra byggeår, takvann ledet mot tomtens terreng.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten

Merknader:
-Grunnmuren har stedvis synlige sprukne fuger og tegn til mindre utglidninger og bevegelser. Boligen bærer preg av å ha vært utsatt for setninger gjennom årene etter opprinnelig byggeår
-Drenering med oppfylte masser fra antatt byggeår. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering kan i beste fall begrense vanninnsig i kjeller, men god fuktsikring under boligen vil være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming
-Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Boligen har grovkjeller og krypkjeller under deler av boligen med lav takhøyde, med tilkomst fra kjellerlem fra utside. Kjelleren har yttervegger av naturstein som er pusset og malt, himling med trepanel og trebjelkelag og grovstøpt gulv mot grunn.

Merknader:
-Kjelleren har manglende ventilering. Manglende ventilering og dårlig terrengforhold kan bidra til fuktig miljø i slike konstruksjoner. Fuktighet kan komme fra grunnen og kondensere på kalde overflater, som videre kan gi fukt- og råteskader mot overliggende konstruksjon/etasjeskille
-Det registreres fuktskjolder og tegn til vanninntrenging på kjellergulv som gir indikasjon på at sikring mot innsig av vann virker å være fraværende og dette er ikke unormalt i henhold til alder og byggemåte
-Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet i slike konstruksjoner kan være å legge plastfolie over bakken for å stoppe fordampning, god ventilering eller installere en avfukter

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Eiendommen ligger skrående langs vei som er asfaltert, relativ flatt terreng i bakgård. Det er steinbelagte gangstier og diverse beplantninger i bakgården og eldre uthus.

Merknader:
-Relativt flatt terreng mot grunnmur, med manglende anbefalt helning. Ved at boligen har tilknyttet kjeller eller kryprom, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det registreres også noe vanninnsig i kjeller som kan komme i følge av dette
-Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Med tanke på boligens alder, er yttervegger trolig oppført med tømmer og tungt bindingsverk. Utvendig er det malt trepanel, som er liggende og stående med varierende alder. Med hensyn til alder og byggemåte er trolig isolasjon i yttervegger fraværende, men kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Merknader:
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte flere steder. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Det observeres også større avstand mellom yttervegg og utlekting til trekledning som kan gjøre konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Flere kledningsbord og utvendig omramming av vinduer har sprekker, avflassing og noe råte som følge av utførelse, alder- og værslitasje. Det er også skiftet kledningsbord i senere tid som aldri har blitt overflatebehandlet
-Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger
-Ved utskiftninger/utbedringer utvendig eller innvendig må det kunne forventes følgeskader i veggkonstruksjon i form av fukt- og råteskader, omfanget er forøvrig ukjent og kan kun avdekkes ved fysiske inngrep
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Omkledning/utskiftninger må kunne forventes i nær fremtid, punktet må også sees i sammenheng ved utskiftning av vinduer

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, og toppsving med varierende alder, fra 1970 og 1980-tallet, noe nyere vinduer i 1.etasje fra tidlig 2000-tallet, vinduer i kjeller fra byggeår, eldre takvindu i 2.etasje og nyere ytterdører fra antatt tidlig 2000-tallet.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Fuktpåkjenninger i vindu og omramming til takvindu, vindu antas også å være punktert. Stuevindu i 2.etasje har også punktert og må skiftes
-Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondens. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom
-Eldre vinduer er noe tråkke ved åpne-lukke funksjon, samt at tettingslister er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
-Store råteskader i utvendig trekarmer og omramming til vinduer i 1.etasje, samt tegn til fuktpåkjenninger på innvendig platekledning under vinduer i 2.etasje
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Utskiftninger av eldre vinduer må sees i sammenheng ved utskifting/omkledning av yttervegger

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon med ark og oppløft, oppført med plassbygde sperrer i tre fra byggeår, utvendig er taket tekket med eternittplater og takpapp.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av tilstand til konstruksjon eller ventilering/lufting. Vurderingen begrenser seg til alder, byggemåte og forhold

Merknader:
-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt vil være mer sårbar for slitasje og skader over tid

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med antatt bordtak eller lignende, opplekting og eternittplater på tak og noe takpapp. Nedløp, renner og beslag av plastbelagt stål.

-Konstruksjonen er lukket, undertak er ikke kontrollert. Yttertekking er kontrollert fra utside via stige v/bakgård og fra bakkenivå

Merknader:
-Det tolkes ut ifra alder og oppbygning at eksisterende tekking er av eternittplater. Platene utgjør nå ingen helserisiko ved at de ligger der, men ved fjerning må det forventes at anbefalte sikkerhetstiltak ved sanering av asbest må følges
-Takpapp over inngangsparti er i dårlig tilstand og har løsnet flere steder, som kan gjøre underliggende konstruksjoner sårbar for større følgeskader
-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
-TG-3 settes på bakgrunn av tilstand, alder og utførelse. Taktekking med tilhørende deler er modent for utskiftning, undertak må også sees i sammenheng. Det må også kunne forventes skjulte feil og følgeskader ved riving/omlegging

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har ikke terrasse eller lignende tilknyttet bygningskroppen.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad leilighet 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Alder på badet er ukjent, selger opplyser om at badet er fra tidlig 2000-tallet.

Fliser på vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skaper og speil, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Lufteventil i yttervegg.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk eller tilførsel av tilluft. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Innredning har svelleskader, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull hvor fuktighet blir liggende på materiale, innredning står utsatt for vannsprut fra vanninstallasjon eller vanndrypp fra vanninstallasjon

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles noe ledende fall fra vegger og dør mot kabinett, ellers ganske flatt forhold mot sluk. Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke konstateres

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det registreres hulrom under mange fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000-tallet

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av er ukjent, våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(stue, bak dusj) for kontroll av fukt. Noe begrenset å kontrollere da deler av vegger er oppført i tømmer
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg, gjelder rør under servant. Gjennomføringer skal forsegles minimum 25mm over ferdig gulv for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot tilliggende konstruksjoner. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.2 Bad leilighet 2.etg /høyre

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Alder på badet er ukjent, selger opplyser om at badet er fra tidlig 2000-tallet.

Fliser på vegger og trepanel i taket. Badet har servant på vegg, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Stedvis misfarging i mykfuger (bak toalett). Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av fuger

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj/under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot dusjkabinett, fallforhold rundt sluk er ikke mulig å kontrollere, samt høydeforskjell på 25mm fra sluk til topp membran ved dør

Merknader:
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
-Begrenset mulighet for kontroll av fall rundt sluk da kabinett er plassert over. Fall rundt sluk skal minimum være 1:50 minst 0,8 meter fra sluk
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000-tallet

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt er ukjent, våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(entre) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:
-Plastsluk under kabinett, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.3 Bad leilighet 2.etg /venstre

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Alder på badet er ukjent, selger opplyser om at badet er fra tidlig 2000-tallet.

Fliser på vegger og slettmalt tak. Badet har servantinnredning med skaper og speil, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Takvindu viser tegn til fuktpåkjenninger og kan være punktert (Vurdert i pkt 3.1)
-Misfarget mykfuger og flisfug bak toalett som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
-Innredning har svelleskader, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull hvor fuktighet blir liggende på materiale, innredning står utsatt for vannsprut fra vanninstallasjon eller vanndrypp fra vanninstallasjon

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Høyeste punkt på gulv måles ved dør og laveste punkt målt ved vegg bak dusj, høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør er ikke mulig å konstatere

---

Merknader:
-Fall på gulv uten for sluk er manglende, laveste punkt målt på gulv der fliser har sprukket. Fall rundt sluk kan heller ikke konstateres da kabinett er plassert over, fall rundt sluk skal minimum være 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
-Det registreres hulrom under enkelte fliser og det er påvist skader som følge av dette (sprekker). Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000-tallet

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt er ukjent, våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(bod) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

---

Merknader:
-Plastsluk under kabinett, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen. Sluk har også tydelig behov for rens/vedlikehold
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

8. Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

8.1 Kjøkken - Leilighet 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken - Leilighet 1.etg

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre kjøkken med malte fronter fra antatt 1960-tallet.

Tapet på vegger, takplater i tak og laminat på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i laminat og stål med kum. Frittstående komfyr og kjøleskap, mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

---

Merknader:
-Vegg bak komfyr er tilgriset av fett, som kan gi økt risiko for brannfare
-Filter og ventilator trenger vedlikehold/rengjøring. Manglende vedlikehold gir økt risiko for brannfare
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

8.2 Kjøkken - Hybel 2.etg /høyre

TG 2 8.2 Kjøkken - Hybel 2.etg /høyre

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre kjøkken med heltre-fronter, alder er ukjent.

Tapetserte vegger med flis over benk, malt trepanel i tak og belegg på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål. Frittstående komfyr og kjøleskap, mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

---

Merknader:
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med slitasje som kommer av normalt forventet bruk og alder, med behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

8.3 Kjøkken - Leilighet 2.etg /venstre

TG 1 8.3 Kjøkken - Leilighet 2.etg /venstre

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkken med hvite fronter, alder og type er ukjent.

Tapetserte vegger med flis over benk, malt slett himling og belegg på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende alder

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere plastrør, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner på befaringsdagen
-Eldre stoppekran i inspeksjonsluke på kjøkken til leilighet i 2.etasje. Det er også stoppekraner i krypdel i kjelleren

Merknader:
-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil over himling i gang til hybel i 2.etaske. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Avløpslufting reduserer lukt fra anlegget og bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene
-Nyere rør-i-rør stamme som er plassert i kott til leilighet i 2.etasje, det er ikke sluk på gulv eller montert lekkasjesikring. Lekkasjesikring må monteres for å unngå ytterligere skader ved lekkasje fra systemet. Det registreres også vann på deler av gulv bak bereder, som kan komme av utette koblinger. Ytterligere undersøkelser anbefales
-Dels korrosjonsdannelser på eldre kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn
-Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasjer fra eldre anlegg vil ikke nødvendig kunne oppdages før ytterligere skader oppstår
-TG-3 settes på bakgrunn av påvist vann på gulv ved bereder og vanntilkoblinger i kott til leiligheten i 2.etasje. Det anbefales at det tas kontakt med fagkyndig rørlegger. Estimert pris er vanskelig å anslå da årsak er ukjent, det kan da være bereder som må skiftes eller koblinger som må byttes

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Varierende alder

©mstr.no

www.bmtf.no

Hybel i 2.etasje:
-Benkebereder fra Høiax plassert i kjøkkenskap. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og sikkerhetsventil tilkoblet vanninstallasjon

Leilighet i 2.etasje til venstre:
-Bereder fra Høiax plassert i bod bak kjøkken. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk

Leilighet i 1.etasje:
-Bereder fra Høiax plassert i kjøkkenskap. Berederen er tilkoblet fast strøm og plassert i rom uten sluk

Merknader:
-Det er påvist avdrypp og mindre vannsamlinger som ligger på gulv rundt bereder som er plassert i kott i 2.etasje. Dette er også nevnt i pkt 10.1 (VVS). Berederen mangler også lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres
-Forventet bruks- og levetid for beredere er forbigått. En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning av beredere må påregnes, samt etablering av lekkasjesikring
-TG-3 settes på bakgrunn avdrypp/fuktskjolder som er registrert på bereder i 2.etasje. Ytterligere undersøkelser og eventuell utskifting må forventes

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken i leilighet til høyre og venstre i 2.etasje indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Våtrom i 1.etg har ingen mekanisk avtrekk eller tilførsel av tilluft. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondens. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom
-Ventilatorer på kjøkken har generelt behov for rens/vedlikehold. Manglende vedlikehold kan gi økt brannfare

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2020 - 2021
Resultatet var tilfredsstillende.
Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Hybel i 2.etasje til høyre:
-Har sikringsskap i entre og inneholder skrusikringer med strømmåler. Totalt 7 kurser inkludert hovedsikring

Leilighet i 2.etasje til venstre
-Har sikringsskap i trappeoppgang og inneholder skrusikringer med strømmåler. Totalt 7 kurser inkludert hovedsikring

Leilighet i 1.etasje
-Har sikringsskap i gangen og inneholder automatsikringer med strømmåler. Totalt 11 kurser inkluder hovedsikring

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Målernummer 5706567269588271: Tilsyn utført 15.01.21. Sak fra dengang er avsluttet fra vår side
-Målernummer 5706567272551569: Tilsyn utført 27.10.22. Sak fra dengang er avsluttet fra vår side
-Målernummer 5706567269624115: Tilsyn utført 16.12.20. Sak fra dengang er avsluttet fra vår side

---

Merknader:
-Anlegget er av eldre dato og har skursikringer, skrusikringer er en gammel type sikring og et sikkert tegn på at anlegget bør oppgraderes/skiftes ut
-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om. Spørsmål iht avhendingsloven som er knyttet til bruk av anlegget er derfor ikke svart ut i rapporten
-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, boligen er oppført før 1999 og deler av anlegget er oppgradert i senere tid

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger som kan bekrefte at dagens bruk av boligen samsvarer med tillatelsen gitt av kommunen ved oppføring. Boligen er opprinnelig registrert som en tomannsbolig, men benyttes i dag med tre utleieenheter. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen, herunder behov for eventuell søknad om bruksendring. Det må også kunne påregnes kostnader ved en eventuell bruksendring
-Hybel i 2.etasje til høyre har ikke godkjent alternativ rømningsvei, trapp opp til leiligheten er heller ikke forskriftsmessig utformet

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak utført på eiendommen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

RØYKVARSLERE OG SLUKKEUTSTYR:
-Det mangler røykvarslere til leilighet i 1.etasje, leiligheten har slukkeapparat
-Det mangler røykvarslere til leilighet i 2.etasje (venstre), leiligheten har slukkeapparat
-Hybel i 2.etasje til høyre har røykvarslere og slukkeapparat
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 19.09.2025 og det er registrert anmerkninger på røykløp og enhet:
-På røykløp mangler det godkjent stige for feiing og brennbart materiale er for nær sotluke
-På enhet er det for kort avstand til brennbart materiale og skorstein er delvis innekledd. Teglskorstein skal oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelig for inspeksjon

BRANN OG SIKKERHET:
-Boligen er registrert som en tomannsbolig men benyttes i dag som en utleiebolig med 3 leiligheter fordelt på 2.etasje. I en situasjon der en eiendommen benyttes til utleie hvor det vil være flere mennesker som oppholder seg samtidig er det avgjørende å ivareta brannsikkerheten på grunn av variasjonen i bruksmønster. Dette inkluderer å sikre at boenhetene har nødvendig brannvarslings- og slokkeutstyr, samt at brannforebyggende tiltak gjennomføres
-Selger opplyser om at kommunen har sendt varsling angående brannvegg. Hva varselet handler om er ukjent for undertegnede og ikke videre undersøkt

TOMT:
-Festetomt med årlig festeavgift på 3 500,-

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmuren har stedvis synlige sprukne fuger og tegn til mindre utglidninger og bevegelser. Boligen bærer preg av å ha vært utsatt for setninger gjennom årene etter opprinnelig byggeår -Drenering med oppfylte masser fra antatt byggeår. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Eventuelle tiltak med utvendig fuktsikring og drenering kan i beste fall begrense vanninnsig i kjeller, men god fuktsikring under boligen vil være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming -Takvannet ledes via utkast med begrenset fall bort fra grunnmuren. Denne løsningen kan gi økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og eventuelt kjellerkonstruksjon. Det anbefales å lede takvannet lenger vekk fra bygningen
1.2	Krypekjeller
	-Kjelleren har manglende ventilering. Manglende ventilering og dårlig terrengforhold kan bidra til fuktig miljø i slike konstruksjoner. Fuktighet kan komme fra grunnen og kondensere på kalde overflater, som videre kan gi fukt- og råteskader mot overliggende konstruksjon/etasjeskille -Det registreres fuktskjolder og tegn til vanninntrenging på kjellergulv som gir indikasjon på at sikring mot innsig av vann virker å være fraværende og dette er ikke unormalt i henhold til alder og byggemåte -Tiltak ved f.eks å forebygge fuktighet i slike konstruksjoner kan være å legge plastfolie over bakken for å stoppe fordampning, god ventilering eller installere en avfukter
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng mot grunnmur, med manglende anbefalt helning. Ved at boligen har tilknyttet kjeller eller kryprom, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det registreres også noe vanninnsig i kjeller som kan komme i følge av dette -Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilering og tetthet. Dette innebærer økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblemer, samt at konstruksjonen generelt vil være mer sårbar for slitasje og skader over tid
7.1.1	Bad leilighet 1.etg Overflate vegger og himling
	-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk eller tilførsel av tilluft. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -Innredning har svelleskader, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull hvor fuktighet blir liggende på materiale, innredning står utsatt for vannsprut fra vanninstallasjon eller vanndrypp fra vanninstallasjon
7.1.2	Bad leilighet 1.etg Overflate gulv
	-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Det registreres hulrom under mange fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
7.1.3	Bad leilighet 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg, gjelder rør under servant. Gjennomføringer skal forsegles minimum 25mm over ferdig gulv for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot tilliggende konstruksjoner. Evt. oppståtte skader kan ikke avdekkes uten fysiske inngrep -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
7.2.2	Bad leilighet 2.etg /høyre Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering -Begrenset mulighet for kontroll av fall rundt sluk da kabinett er plassert over. Fall rundt sluk skal minimum være 1:50 minst 0,8 meter fra sluk -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
7.2.3	Bad leilighet 2.etg /høyre Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk under kabinett, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
7.3.1	Bad leilighet 2.etg /venstre Overflate vegger og himling
	-Misfarget mykfuger og flisfug bak toalett som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold -Innredning har svelleskader, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull hvor fuktighet blir liggende på materiale, innredning står utsatt for vannsprut fra vanninstallasjon eller vanndrypp fra vanninstallasjon
7.3.2	Bad leilighet 2.etg /venstre Overflate gulv
	-Fall på gulv uten for sluk er manglende, laveste punkt målt på gulv der fliser har sprukket. Fall rundt sluk kan heller ikke konstateres da kabinett er plassert over, fall rundt sluk skal minimum være 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering -Det registreres hulrom under enkelte fliser og det er påvist skader som følge av dette (sprekker). Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
7.3.3	Bad leilighet 2.etg /venstre Membran, tettesjiktet og sluk
	-Plastsluk under kabinett, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen. Sluk har også tydelig behov for rens/vedlikehold -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
8.1	Kjøkken - Leilighet 1.etg Kjøkken - Leilighet 1.etg
	-Vegg bak komfyr er tilgriset av fett, som kan gi økt risiko for brannfare -Filter og ventilator trenger vedlikehold/rengjøring. Manglende vedlikehold gir økt risiko for brannfare -Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold
8.2	Kjøkken - Hybel 2.etg /høyre Kjøkken - Hybel 2.etg /høyre
	-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med slitasje som kommer av normalt forventet bruk og alder, med behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold
10.5	Ventilasjon
	-Våtrom i 1.etg har ingen mekanisk avtrekk eller tilførsel av tilluft. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondens. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom -Ventilatorer på kjøkken har generelt behov for rens/vedlikehold. Manglende vedlikehold kan gi økt brannfare

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte flere steder. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Det observeres også større avstand mellom yttervegg og utlekting til trekledning som kan gjøre konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Flere kledningsbord og utvendig omramming av vinduer har sprekker, avflassing og noe råte som følge av utførelse, alder- og værslitasje. Det er også skiftet kledningsbord i senere tid som aldri har blitt overflatebehandlet -Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger -Ved utskiftninger/utbedringer utvendig eller innvendig må det kunne forventes følgeskader i veggkonstruksjon i form av fukt- og råteskader, omfanget er forøvrig ukjent og kan kun avdekkes ved fysiske inngrep -TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand. Omkledning/utskiftninger må kunne forventes i nær fremtid, punktet må også sees i sammenheng ved utskiftning av vinduer
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Fuktpåkjenninger i vindu og omramming til takvindu, vindu antas også å være punktert. Stuevindu i 2.etasje har også punktert og må skiftes -Det er påvist fuktdannelser på innside av glass og trekarmer, som kan komme av mangelfull ventilering, som gir kondens. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom -Eldre vinduer er noe tråkke ved åpne-lukke funksjon, samt at tettingslister er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye -Store råteskader i utvendig trekarmer og omramming til vinduer i 1.etasje, samt tegn til fuktpåkjenninger på innvendig platekledning under vinduer i 2.etasje -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Utskiftninger av eldre vinduer må sees i sammenheng ved utskifting/omkledning av yttervegger
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det tolkes ut ifra alder og oppbygning at eksisterende tekking er av eternittplater. Platene utgjør nå ingen helserisiko ved at de ligger der, men ved fjerning må det forventes at anbefalte sikkerhetstiltak ved sanering av asbest må følges -Takpapp over inngangsparti er i dårlig tilstand og har løsnet flere steder, som kan gjøre underliggende konstruksjoner sårbar for større følgeskader -Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein -TG-3 settes på bakgrunn av tilstand, alder og utførelse. Taktekking med tilhørende deler er modent for utskiftning, undertak må også sees i sammenheng. Det må også kunne forventes skjulte feil og følgeskader ved riving/omlegging
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil over himling i gang til hybel i 2.etaske. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Avløpslufting reduserer lukt fra anlegget og bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene -Nyere rør-i-rør stamme som er plassert i kott til leilighet i 2.etasje, det er ikke sluk på gulv eller montert lekkasjesikring. Lekkasjesikring må monteres for å unngå ytterligere skader ved lekkasje fra systemet. Det registreres også vann på deler av gulv bak bereder, som kan komme av utette koblinger. Ytterligere undersøkelser anbefales -Dels korrosjonsdannelser på eldre kobberrør, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn -Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasjer fra eldre anlegg vil ikke nødvendig kunne oppdages før ytterligere skader oppstår -TG-3 settes på bakgrunn av påvist vann på gulv ved bereder og vanntilkoblinger i kott til leiligheten i 2.etasje. Det anbefales at det tas kontakt med fagkyndig rørlegger. Estimert pris er vanskelig å anslå da årsak er ukjent, det kan da være bereder som må skiftes eller koblinger som må byttes
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	-Det er påvist avdrypp og mindre vannsamlinger som ligger på gulv rundt bereder som er plassert i kott i 2.etasje. Dette er også nevnt i pkt 10.1 (VVS). Berederen mangler også lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres -Forventet bruks- og levetid for beredere er forbigått. En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning av beredere må påregnes, samt etablering av lekkasjesikring -TG-3 settes på bakgrunn avdrypp/fuktskjolder som er registrert på bereder i 2.etasje. Ytterligere undersøkelser og eventuell utskifting må forventes
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

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
24. okt. 2025

Oppdragsnummer
30-0258/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ebbesens gate 3, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Pål Erik Lindgren, Veronika Tveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2000

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: 53550312
Forsikret i: KLP

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: Bad ble lagt fliser og omgjort, av faglært, egeninnsats som "håndtlanger" i perioden 2000-2004. Boligen ble i tidsrommet total rennovert innvendig. Faglært fra Arild Andersen gjorde jobben.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arild Andersen AS i perioden 2000-2004

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble ikke laget noen dokumentasjon på dette annet en egne skisser.

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

Eventuell kommentar: Ingen endringer etter overtagelse.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen dreneringsarbeid er utført

---

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: AL elektriske har gjennomført elektrisk arbeid. Siste er gjennomført de seneste 5 årene. (husker ikke dato)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Er utført kontroll i 2024, men husker ikke dato.

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vannrør ble jobbet med i 2000, husker ikke firmaets navn.

---

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?

Ja

Beskriv: Er vanlig kommunal vannforsyning og avløp.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: N/A

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

---

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

Ja

Beskriv: Var en lekkasje for noen år siden(kanskje 10 år siden) i en vinduskarm, har ikke hørt noe om det siden det ble ordnet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Er skjeve gulv i stuen på hybelleilighet i 2 etg.

---

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

Nei

---

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

---

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

Eventuell kommentar: N/A

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til detaljer rundt dette.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Husker for ca 20 år siden at det var snakk om noe muggsopp eller fukt nede i kjellervegg.

---

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

---

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?

Nei

---

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

---

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

Ja

Beskriv: Fikk nylig en varsling fra kommunen ang. brannvegg. Har ikke rukket å lese eller satt meg inn i saken.

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.

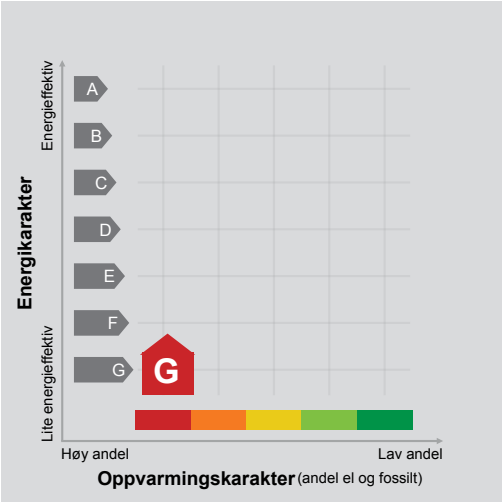
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 30-0258/25

ENERGIATTEST

Adresse	Ebbesens gate 3
Postnummer	1636
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6249582
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193180
Dato	26.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Isolere varmtvannsrør
- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	159
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 6: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

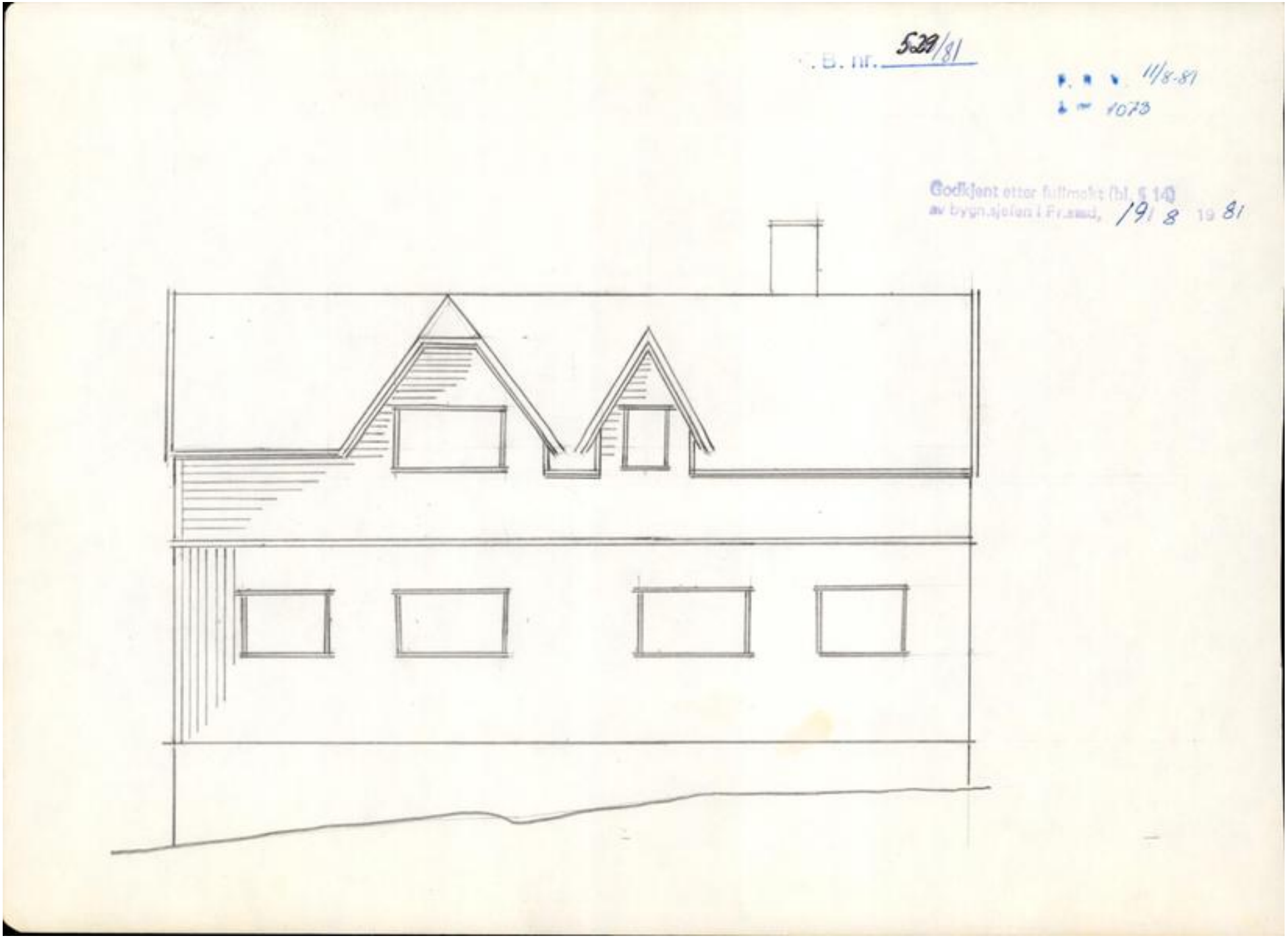
FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

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


B. nr. 529/81
11/8-81
1073
Godkjent etter fullmakt (bl. § 14)
av bygn.sjefen i Fr.sund, 19/8 1981

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. oktober 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 131 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Ebbesens gate 3, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Lindgren Pål Erik

Norderhaug 2

1684 Vesterøy

Adresse:	Ebbesens Gate 3 (H - 1 - 1)	**Dato:**	21.10.2025
Bygningsnr:	6249582	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	303 / 131 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Aune Adrian Østgård
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	15691
Tilsyn:	Utført 19.09.2025		
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 røykløp:

Gjelder: Teglskorstein m/ Lecatopp **Plassering:** 1

1 Brennbart materiale for nær sotluke
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

2 Typegodkjent takstige mangler
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 3. ledd*

Anmerkning enhet:

Anmerkning nr1: For kort avstand til brennbart materiale fra skorstein.

Kommentar: Det skal være minimum 230 mm avstand fra innsiden av skorsteinen til brennbart materiale. På kjøkkenet er avstanden for kort, da et kjøkkenskap er montert direkte mot skorsteinen.
Anmerkning nr 2: En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker.

Tynn papirtapet, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes.
Kommentar: Under tilsynet ble det avdekket at deler av skorsteinen er innkledd. Skorsteinen er dekket på to sider i 1. etasje og to sider i 2. etasje

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
21. Oktober 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**303**	Bnr.:	**131**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Ebbesensgate 3**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 19.09.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 19.09.2025	

Med vennlig hilsen

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

Skatteetaten

Dato
20.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 303 Bnr 131 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Ebbesens gate 3, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 050 758
Som sekundærbolig:	kr 4 203 030

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Ebbesens gate 3, 1636 Gamle Fredrikstad.
- Gårdsnummer: 303, Bruksnummer: 131, og Festenummer: 0.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 30.september 1899 og er gjeldende i stedsvarig.

Spørsmål	Informasjon	Evt. kommentarer
Nåværende festeavgift	Kr: 3 500,-	
Neste regulering	Når: 2035	
Hvordan reguleres festeavgiften?	KPI	
Festeavgiften betales?	Forskuddsvis	
Utløp av festekontrakten	Dato: Stedsvarig	
Er det inngått andre avtaler?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____.
Er det behov for grunneiers samtykke?	☐ ja ☒ nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja:_____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	☐ ja ☒ nei	Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfestekontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.

Eiendomsstatus, ordre 8817737

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	**Bnr:** 131	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Ebbesens gate 3, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	228.6 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:** 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 336 Nabbetorp	**Vedtatt:** 30.01.1992	**Formål:** 110 - Boliger **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest336_130.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 20.10.2025

[redacted]

Ebbesengt. 3 (5.2)

) af enhvers bedre
s Brøm d. 6te Kellepsen
e vedkommen-
ent bekræfter
betaling. Rubrik
af 6te Marts 1869
og med hjemmel
delling af 14de
er den mulige
n årig med Kura-
selskabet „Glom-
889 indskudt aktie
mdelig paa O. A.
esp. forberet Hör-
l dag og dig inden
e pad lejens rød
da at de dokø-
s forevist paa-
raund dom at
ekhibred mor-
1899. P. Thorne

* Lov af 6te Marts
m. v. og med
saxtendelses
vegne af Enke
ens for mynd.
et forkommet
i vestre Fredriks
bred N:o 15 lej-
r. o. s. v som i
ome overrets dag.

16de Marts 1869
d hjemmel af det
af 14de f. m. stad-
emulige ihende
rator - af et for-
riset i vestre
ibred N:o 14 lej-
. s. v som i N:o 12
förer. (Sigt).

Aar 1899 den 30te September blev ved ostrathingets publicerede: 223

N:o 1. Thl. Paategning paa Panteobligation ofra 28de December 1898 thl. 8de februar 1899. stor Kr: 2242:00 meddelt i Matr. N:o 381 1/24 fra Fredriksvarn. Askar Olsen ha Hjalmar Möreh i hendhold til saadan paategning[s] dendt jeg herved paa förste prioritets panteret ligeoverfor et ofstegendes laan i Norges hypotheekbank stort Kr. 4800, idet jeg erklærer som panthaver nærmeste Hypotheekbanken for nærværende obligation Fredriksstad 27de Septbr. 1899. Hj. Möreh. Til vitterlighed: Gjör Moe. Jörg. Haugvik. Cf.

N:o 2. Thl. Panteobligation. For laan af kongeriget Norges Hypotheekbank A-N:o 115402 / O-N:o - Rente 4 pCt. p. a. Undertegnede Askar Olsen tilstaar herved og vitterliggjör at have erholdt tillaans af kongeriget Norges hypotheekbank den sum Kr 4800 - firetusen otte hundrede kroner jeg o. s. v. som N:o 1 Fol. 70. Betalingen af de forfaldne renter og afdrag skal skee forega paa nærmeste paa halvaarsdagene efter nærværende panteobligations dato, altsaa hvert aar 1ste og 16de. Til sikkerhed for kapitalen med renter og omkostninger panteholderen jeg herved med 1ste prioritets ret ved stöde af thinglast tilhjemlede, i St. Olafs gade her i byen under grundskyld N:o 381 1/24 beliggende gaard. o. s. v. forsikrede for Kr: 13,000 paa panteobligationen tillige o. s. v. som N:o 1 Fol. 70 Fredrikstad den 20de September 1899. Askar Olsen. Til vitterlighed: Aug. Tuften. Aug. A. Jamtgaard.

N:o 3. Thl. Grundbrev. Thempel-marke - 8 Kroner. Undertegnede Fredrikstad i Magistrat og ordförer erkjender herved paa Fredrikstad Kommunes vegne i hendhold til Repræsentantbeslutning af 30te April 1896 at have bortfæstet nedenfor beskrevne Grundeiendom paa Kommunens Eiendom 59a paa Smidsvigtjenget til bebyggelse og brug for bygmester Ole Eliassen og snedker Otto Olafsen og efterkommende eiere af de paa tomten til enhver tid stedkommende huse. Tomten har med Kart og opmaalingsforretning af Fredrikstad Skyldskommunedirektör dato 6te December 1897 faaet Matr. N:o 59 1/6. Festeren har grandset og tilstaaet taxation af tomten henvist til nævnte Kartforretning, hvorved tomten er beregnet til 199.93 m.tr. For den saaledes bortfæstede tomt betaler festeren en aarlig grundafgift Kr: 30.00, der erlegges med det halve hvert aars 14de April og 14de October. Grundafgiften bliver at beregne fra 1ste Januar 1898. For den til enhver tid bestemte grundafgift forbeholder grundeieren sig förste prioritets pantret i tomten og de paa samme til enhver tid stående huse, samt festerens forpligter sig til altid at holde assurerede, samt i disses assurancesummer lige-

Eghà bl. inget den 30te September 1899

Eg bra

Som grundeierne i bekjendt af mindre betaling er berettiget til inden Løvmaal og dom og siden hvilken afløsningsretten at søke pantet til ombytte for i pantets indbringende at søge skadesløs betaling for grundafgift med paagaaende omvandlingen. Grundafgiften kan indløses af fæsterne mod at den kapitaliseres efter 5% og kan saadan indløsning ikke ske for 25 aar efter fæstets optagelse. Fæsterne maa ikke afhænde bygningerne sammen med de paa dem opførte huse og heller ikke maa han afhænde eller nedlægge dele af tomten til andres bebyggelse uden tilladelse af magistrat og formandskab. Omvandlingerne med kontraktforretning og ved udfærdigelse og tinglysning af grundbogen udføres af fæsterne. I øvrigt indeholdes med bagsat fæsterne fri brugsret for ligelsestommisse og bygninger og saa vidt som efter vanlig sammenhæng bygningerne bestemt, forbeholdt paa den pantsatte eiendom.

Fredrikstad magistrat og formandskab 9 juni 1899.

Hjalmar Selmer. Magistrat. Pedersen. Hjorer. Vedtages af os som fæstere. O. Eliassen. O. Olavssen.

No 4 Thl. Skjøde. Stempel lavt No 9. - 20 Kroner. Underskrevne

Eg undertegnede O. Eliassen og O. Olavssen erkjender og vidterliggjør at have solgt og afhændet, hvorfor vi herved skjøder og hjemler det med Lauritz Markussen den af os i fællesskab eiende og fra nyt af opførte gaard Løkke No 59 ½ paa Sundengbygget af Fredrikstad bys Matrikler med gaard bygninger, vinder og nagelfaste indretninger og alt tilbehør for overenskommet Kjøbesum Kr. 2500 d: To tusinde og fem hundrede Kroner som er afgjort ved at Kjøberen af os har betalt Kontant Kr. 1000. - og af ham resterer til os en 5% rente bærende obligation med pant i eiendommen for Kr 1500. Eiendommen hvorpaa hviler en aarlig grundleie stor Kroner 30.00, som Kjøberen overtager uden afgang i Kjøbesummen, en tilkjender at af Kjøberen oppebæres fra nu af og resterer han fra samme tid alle skatter og udgifter, hvori blandt indbefattede grundleie samt oppebærer tiltrædelsen. Omkostningerne ved overdragelsen, skjødningen og ved istandbringelsen af pantobligationen betaler sælgeren og Kjøberen med en halvpart overensstemmende med Kjøbekontrakt af 6 Mai d.a. Thi skal

Gaarden omhandlede eiendom herefter følge og tilhøre Kjøberen Lauritz Markussen som lovlig tilhjemlet, idet vi bliver ansvarlig for lovlig hjemmel. Til bekræftelse

ved vore underskr
September 1899.
Lars Haugland.

No 5. Thl. Pantobliga

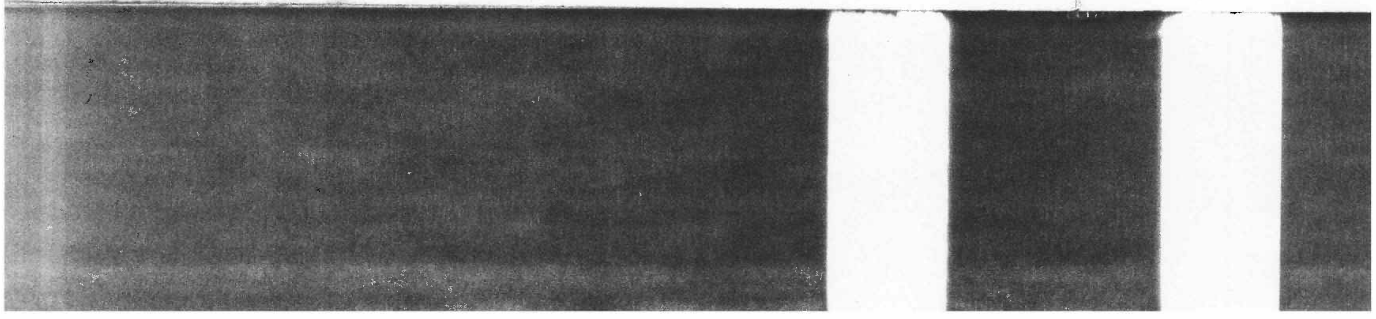
O. Eliassen og O. O
og fem hundre
efter 3 die ma
og at forrente
hvert halvaar
dato. Til sikk
mingen pant
af dags dato hj
bygningen
en Kr. 1300 - og
minger med pa
forbygger ikke
dees kapitalen
skal Kreditor
lem efter at
tiget til inden
af løsningsre
ved offentlig
lest gjørelse
I sagsmaalet
af gaardet no
forligelseskon
varsle som
Dette til bekr
var. Fredriks
Markussen

No 6. Ass. Skadest

Spar
med

til saadan pa
herved til afl
O. Eliassen. Ola

No 7 Thl. Grundbo



Byfinget den 18de August 1909. 303/131 Ekstrabinget d

Valkeberg Arbeiderforening avholdt sin halvårlige Generalforsamling den 7de Februar 1909. Herefter forefaldes Valg. Til 2 Bestyrelsesmedlemmer blev valgt Kristian Markussen og Kristian Johannessen med 25 og 22 Stemmer. Som Suppleanter til Bestyrelsen blev enstemmig valgt: Herman Johannessen, Fredrik Johannessen, Johan Karlsen, Ole Davidsen og Ole Knudsen. - - - Da intet andet forelaa blev Mødet hævet. - Udskriftens Rigtighed bekræftes med Tilføiende, at Bestyrelsen for nævnte Forening har oplyst at Byggemesteren O. Eliassen er dens 5te Medlem, hvem at dette ved en Forglemmelse ei er bleven indkaldt. Fredrikstad Underfogdkontor 14 Juli 1909. H. M. Dahlen. - Hv

---

N:o 6 ad Udpantninger. Følgende Udpantninger for Skatter til Fredrikstad By med Ulvøy i Gaard Løkke N:o 59 5/b og 59 5/m tilhørende Valkeberg Arbeiderforening kundgjøres herved til Kundskab:

Udpantning av 2 ll	13/9 1902	fra Skat for 1/2 Termin	1902	Kr. 10.35
— " —	18/1 - 14/2 1906	" "	1905	" 18.94
— " —	12/12 06 - 12/1 07	" "	1906	" 22.25
— " —	— - 11/1 08	" "	1907	" 25.22.

Fredrikstad Kommunekontor 14 Juli 1909. Lars Haugland.

Hv

N:o 7 ll Pålegning på Grundleie fra Fredrikstad Kommune til Ole Eliassen og Otto Olavsen for en Tomt av Løkke N:o 59a - dat 9 Juni til 30te September 1899 saalydende: Fredrikstad Skogvæsen og Ordfører herved på Fredrikstad Kommunes Vegne til Valkeberg Arbeiderforening en Parcel av Løkke N:o 59a av Fredrikstad Bygeskjøter, hvilken Parcel ved Maaling ved Kaiforelening av 21de Oktober 1907 og findes at maale 31.04 - hvilken 4/10 m² og som er givet Løkke N:o 59 5/m. Bortfæstelsen sker i alt paa samme Vilkaar som Bortfæstelsen av Løkke N:o 59 5/b ved Grundbrev av 9/6 Skjøtedat 30/9 99 og blir den her bortfæstede Tomt at sammenslaa med Løkke N:o 59 5/b. For den nu bortfæstede Tomt erlegges en aarlig Grundleie av Kr. 4.70 - fire Kroner syttifem Øre, der erlegges med det halve 14 April og det halve 14 Oktober og bliver Grundleie at beregne fra 14de Oktober 1908. - For Grundleien forbeholdes Pant i Tomt og Huse og forpligter Festeren sig til altid at holde disse assurerede. - Erlegges ikke Grundleien i vedkommende Tid er Fredrikstad Kommune berettiget til at sætte Pantet til offentlig Auktion for i sammes Udbringende at søke skadesløs Betaling for Grundleien med Omkostninger

og vedkas i Løkke ... sesskommissionen og ... skal ha Ret til at ... for 1924. - Tomten ... delse med Løkke N:o ... Fremmedskap den 14 ... Peter L. Rolfsen. Ordf ... vare berettiget til at ... 4000 - fire tusinde ... Hvin. D. in. s. W. G. Ra ... ordføre. - Hv

---

N:o 8 ll. Panteobligation ... Hypothekbank A/S ... beiderforening - - ... på Halvaarsdagen ... - - - - - 2det - - - 2 ... på Tinglysningskontoret ... Fredrikstad den 24 ... tap Arbeiderforening ... Andreas Markussen ... Johannessen. O. Eliassen ... K. Berg. Kjendt for ...

Ekstrabinget

N:o 28 ll Exekution ... Wilbergs Konkursbo - - - ... B. Olsen - - - - - B ... Wilberg på Fri Exekution ... det ved Exekutionsforretningen ... - - - 1467.50 - fjorten ... Sverre Halvorsen. ...

Byfinget den ...

N:o 1 ad 11a Skadeserstatning ... K. Jakobsen ll Politiets Hjørnevaktgaten 20 ... vende Skadeserstatning ... pr M/S Fredrikstad

N:o 2 ll Panteobligation ... K. Jakobsen - - - ... Bernh. Borgersen - ... - - - med 6te ex- ...

...igust 1909.

...edt sin halvårlige ...
... 1909. Herefter foretaes ...
... blev valgt Kristian ...
... med 25 og 22 Stemmer ...
...erstemmer valgte ...
...mussen, Johan Karlsen ...
... da intet andet forel...
Rigsjegned. bekræftes ...
... for mig har afgivet ...
...es 5te Medlem, hvem ...
... er bleven indkaldt ...
...dag den 14 Juli 1909. H. K.

...e Udpantninger for ...
...d Ulvøy i Gjerd Sakke K. ...
...og Arbeiderforening ...

...skal fra 1/7 2den Termin 1902 Kr. 1035
... 1905 Kr. 19.94
... 1906 " 22.25
... 1907 " 25.22
...i 1909. Lars Haugland.
H.

...Fredstad Kommune ...
...Tomt av Gk. N. 59a - dat...
...de: Fredrikstad Magi...
...i Fredrikstad Kom...
...forening en Parcel av ...
...r, hvilken Parcel ...ap...
...aben 1907 og findes at ...
...n er givet Sakke N. 595/m. ...
...me Vilkår som Bortfø...
...mudbag av 9/6 Thingsaal ...
...ent at sammenslå ...
...Gaardene Tomt erlegges ...
... av Kr. 4.70 - fire Kroner ...
...alve 14 April og det hele ...
...at begynde fra 14de Okto...
...edes Pant i Tomt og ...
...til alle at kende disse ...
...Fogdens i ulvøy Tid er ...
...giet til at sælge Pantet ...
...s Udbringende afsiktet ...
...med Auktionen ...

Exekutørretten den 21de August 1909.

...og meddas i Sakens ...alstilfælde Fredrikstad Forlik...
...sesKommission og Byfogd Ramm ret Forum. Fæsteren ...
...skal ha Ret til at indfri Fogdens ...ften 5% - dog ikke ...
...før 1924. - Tomten må ikke ...ses uden Forkjø...
...delse med Sakke N. 595/6. - Fredrikstad Magistrat og ...
...Formandskap den 14 August 1909. - W. C. Ramm. Magistrat ...
...Chr. L. Rolfsen. Sekretær. — Det tilføres, at Fæsteren skal ...
...være berettiget til at optage et Lån i Hypothekbanken på ...
...4000 - fire tusinde Kroner med Rente fra Grund...
...lovens D. 11. s. W. C. Ramm. Magistrat. C. T. Michelsen. Vice ...
...sekretær. — H.

No. 8 til Panteobligationen for Lån av Kongeriget Norges ...
Hypothekbank. A. N. 16855. Undertegnede Sakkekarp Ar...
beiderforening - - - - - 4000 - - - fire tusinde - - - -
på Halvårsdagen hvert Aars 15 Juni og 15 December. - - -
- - - - - 2den - - - 2285.60 - - - - - - 42810 - - - - 2400
på Tindingsgrund - - - 59 5/12 5/m - - - - 13900 - - -
Fredrikstad den 24 Juni 1909. For Bestyrelsen for Sakke...
karp Arbeiderforening: Johannes Markussen p. t. Formand. ...
Andreas Markussen. Kristian Markussen. Kristian ...
Johannesen. O. Edvardsen. - Til Vitterlighed: H. Reid. Joh. ...
R. Berg. Kun om Formandens Underskrift. —
H.

Exekutørretten den 22de Mai 1909 se fol 157a

No. 28 til Exekution. Dat. 1909 den 21de Mai - - - - på Sakfø...
Wilbergs Garden - - - Kontorist J. Halvorsen - - - - Agent ...
B. Olsen - - - - - Betaling: - - - - Ouerrettssalfø...
Wilberg på Fru Rikka Torstensens Vegne - - - - - Ukkag...
det ved Exekutørens Dom 18. til 20. Mars d. A. Apostrene - - ...
- - - 1467.50 - fjorten Hundrede 50/100 Kroner - - - - - - ...
Sagen Halvorsen. Ekstrakten. H. Reid.
Hz.

Byfogdretten den 21de August 1909.

No. 1 av Skadeslåbrev dat 10de til 19de Septbr 1903 fra Karl ...
A. Jakobsen til P. A. Jensen 3 Dekk skal Kr. 3000 med Rente ...
Hjørnegården 201 - i H. L. Kirkering lydende: Vaare...
rende Skadeslåbrev kritikeres til Voldsaning: Fr. stad 3/8 09 ...
pr. H/S Fredrikstad mek. Verksted: ~~Jacobsen & Heidenreich~~
R. Gulbrandsen.
H.

No. 2 til Panteobligationen. Kr. 400.00. Undertegnede Karl ...
A. Jakobsen - - - o. s. v. se fol 93 No. 2 Tomtemand ...
Bernh. Borgersen - - - - 400 - fire hundrede - - ...
- - - med sex - Måneders gjensidig Opsigelse - - - - -

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA – Bebyggelse og anlegg
- B – Boligbebyggelse
- FR – Fritidsbebyggelse
- S – Sentrumsformål
- Forretninger
- OP – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GF – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH – Småbåthavn
- Naturområde
- FS – Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastrukturssone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H720 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

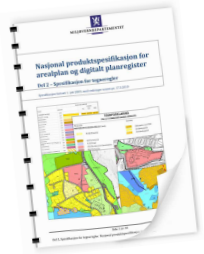
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

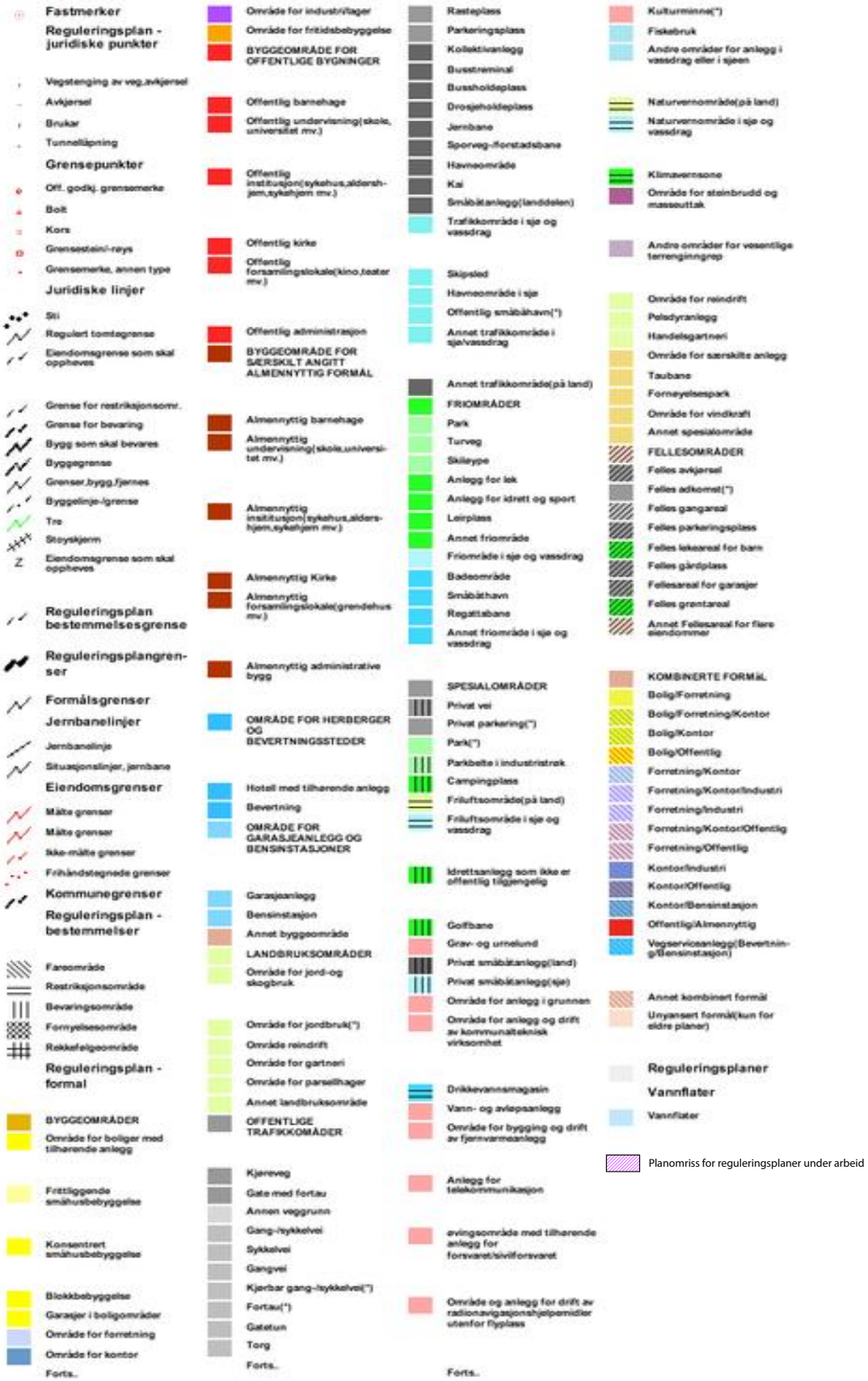
FLATER

Plananmrks for reguleringsplaner under arbeid



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ebbesens gate 3, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/131/0/0

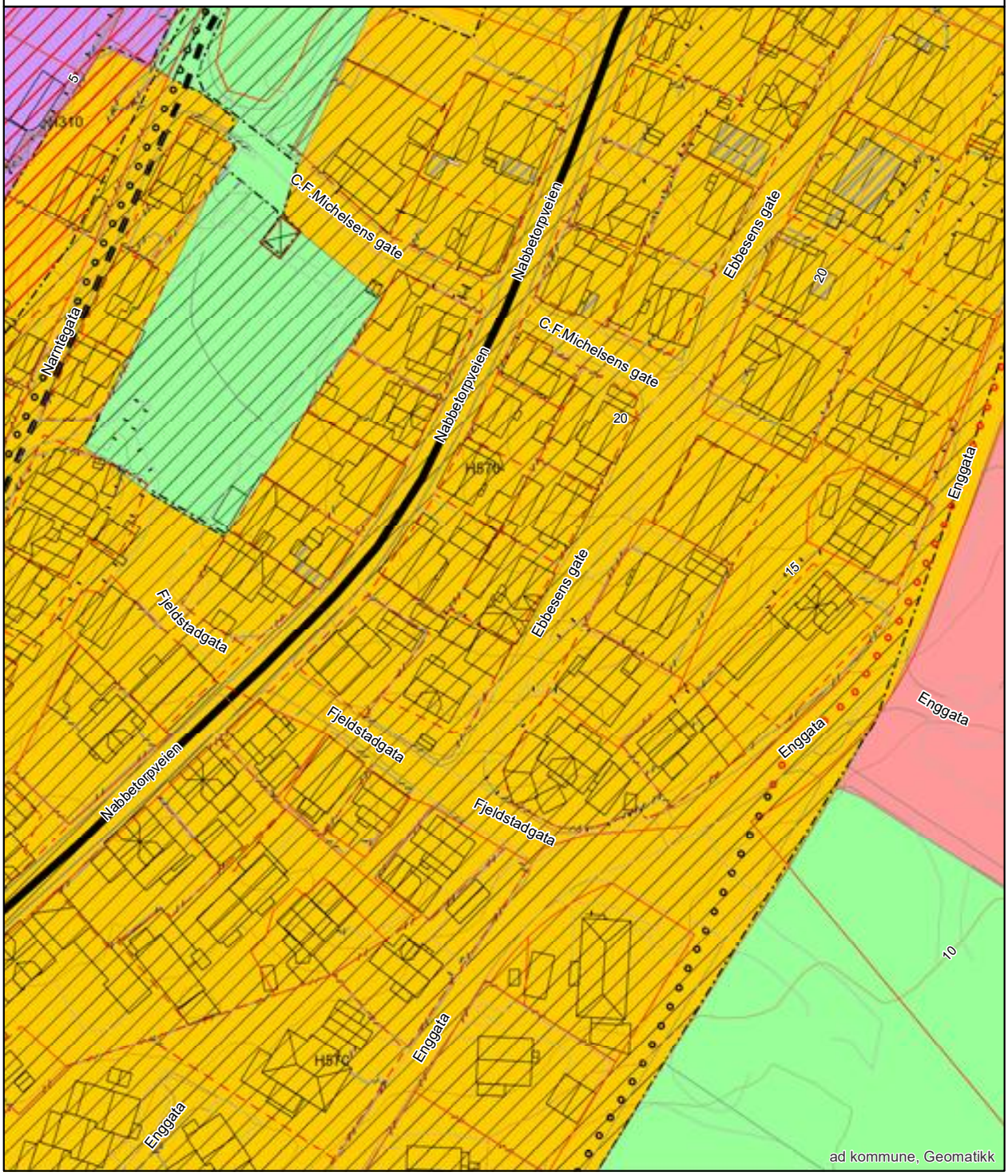
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-20

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.



Plan nr.: 336

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NABBETORP

§ 1: REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING
Reguleringsbestemmelsene gjelder for et området avgrenset som vist på reguleringsplan i mål 1:1000.
Reguleringsplanen er datert: Planavdelingen, Fredrikstad kommune 1.april 1988. Revidert 1. gang 18.01.89.

§ 2: REGULERINGSPLANENS FORMÅL
Området er regulert til bevaring. Reguleringsplanen skal sikre at den eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur bevares ved:
- At området overveiende anvendes til boligformål.
- At eksisterende bebyggelse med tilhørende omgivelser, samt bebyggelse av særlig arkitektonisk verdi bevares.
- At ny bebyggelse får en plassering, utforming og et materialvalg som er i samsvar med den stedlige byggetradisjon, eller at ny bebyggelse på annen måte ved sin arkitektoniske utforming og innpassing medvirker til å opprettholde karakteren av det eksisterende miljø.

§ 3: OMRÅDETS ANVENDELSE
Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde.
Trafikkområde.
Friområde.
Spesialområde.
Fellesområde.

For områdene gjelder, at boligområdene kun må benyttes til boligformål. Der reguleringsplanen angir blandet bolig og næringsformål, må det kun oppføres eller innrettes bebyggelse til beboelse og servicevirksomhet. Etablering av ny næring og industri, eller omlegging av eksisterende, som kan defineres som bruksendring, skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Der reguleringsplanen angir industri, må det ikke oppføres bygninger til, eller ombygges til boliger.

§ 4: BYGGEOMRÅDE, INDUSTRI, KONTOR OG LAGER.
I område utlagt til næring, skal endring av eksisterende bygninger. oppføring av nye eller andre bygningsmessige forandringer skje på en slik måte, at bebyggelsens ytre fremtreden, materialvalg, takform m.m. er i samsvar med den eksisterende bebyggelse i planområdet.
Det opparbeides nødvendige oppholds- og parkeringsarealer på egen tomt for bedriftens ansatte før ombygde eller nybygde bygninger tas i bruk.
Endringer må ikke medføre økte miljømessige belastninger. Det påhviler byggherren å dokumentere dette på forhånd.

For område I 1 må det kun foretas tynning av skog og annen skjøtsel som er nødvendig for å vedlikeholde bevoksning av trær og busker på skråningen mellom flat mark og tomtegrense mot bebyggelse i hele dennes lengde.

§ 5: TRAFIKKOMRÅDER.
Hvor planen viser gate, fortau, gatetun, parkering, felles adkomst, lekeplass, park eller lign., må arealene ikke anvendes til andre formål.

§ 6: FRIOMRÅDER.
Det skal opparbeides utendørs oppholdsarealer til områdets beboere i form av lekeplass og park.

§7: SPESIALOMRÅDER.

BEVARING.

7.1 Bebyggelsens omfang.
Bebyggelse skal oppføres som frittliggende bygninger i 1 - 1 1/2 etasje. og med en husdybde på mellom 6 m. og 8 m. Bygninger legges opp til gatelinje med mønet parallelt med gaten. Bygningens totale volum og målestokk skal være i harmoni med områdets øvrige bebyggelse.
Bygningens fasadehøyde må ikke overstige 3,5 m, og bygningens totale høyde må ikke overstige 7,5 m. Uthus/garasje må kun oppføres i 1 etasje og fortrinnsvis plasseres mot tomtegrense til nabo.

7.2 Bebyggelsens utforming og fremtreden.
Takene skal være symmetriske saltak og ha en vinkel på mellom 35 grader og 45 grader mot horisontalplanet. Yttervegger, vinduer, takutheng, arker, piper m.m. skal ha en utforming, detaljering og et materialvalg som er i samsvar med den stedlige byggetradisjon eller opprinnelige utførelse. Takflaten skal være tekket med vingetegl, sementtaksten, skifer eller papp.
Uthus/garasje kan ha ensidig helling på takflaten, mellom 30 grader og 40 grader, på tvers av uthusets lengderetning, mot egen tomt.
Største høyde må ikke overstige 4,5 m.

7.3 Bevaring av stedstypisk bebyggelse(vist med omriss på planen).
Bygninger. uthus, gjerder m.m. må ikke rives, ombygges eller på annen måte endres uten at det skjer i overensstemmelse med reguleringsbestemmelsene, og med bygningsrådets godkjennelse.
Eksisterende bebyggelse skal ved ombygging, tilbygging eller annen bygningsmessig forandring, utskiftning av vinduer, panel, takmateriale m.m., søkes mest mulig tilbakeført til opprinnelig utseende.
Stedstypisk bebyggelse skal være normgivende for området.

7.4 Ny bebyggelse.
Ny bebyggelse skal følge foranstående bestemmelser med mindre det på annen måte ved sin arkitektoniske utforming og tilpassing medvirker til å opprettholde karakteren av det eksisterende bygningsmiljø.

7.5 Bygninger som reguleres til blandet bolig og næring, kan tillates innrettet til mindre virksomhet i 1. etasje, når denne virksomhet ikke er til ulempe for beboerne og strøkets særegne karakter. Bruksendring, skilt og annen reklamebruk skal godkjennes av bygningsrådet.

7.6 Park og lekeplass skal være offentlige arealer hvor spesielt vegetasjon skal bevares. Vegetasjon mot Glomma skal bevares for å gi et uendret uttrykk mot elven.

SMÅBÅTHAVN

7.8 Eksisterende bruk av arealer til småbåthavn og båtopplag reguleres til spesialområde småbåthavn og båtopplag, med snuplass for lastebil, plass for opptaging og sjøsetting av båter og nødvendige installasjoner av redskaper hertil.

8 FELLESBESTEMMELSER

8.1 Hager, trær, gårdsplasser og gjerder. Eksisterende trær skal søkes bevart. Inngjerding av tomtene skal anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

Godkjent Bystyret : 30.01.92

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ebbesens gate 3, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/131/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-20

N

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

Planident:
Plannavn:

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ebbesens gate 3, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/131/0/0

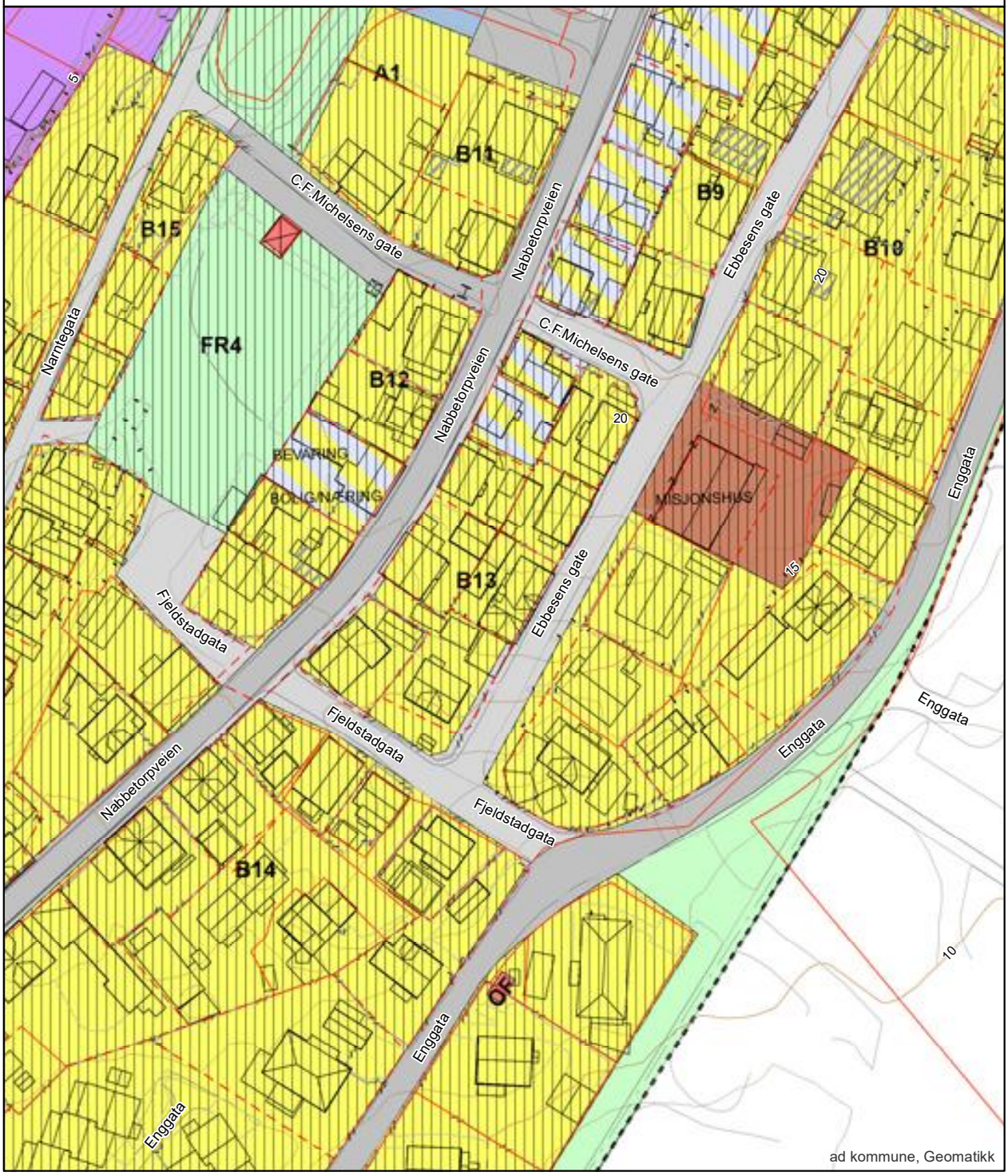
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-20

N

Planident: 336
Ikrafttredelsesdato: 30.1.1992
Plannavn: Nabbetorp

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

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



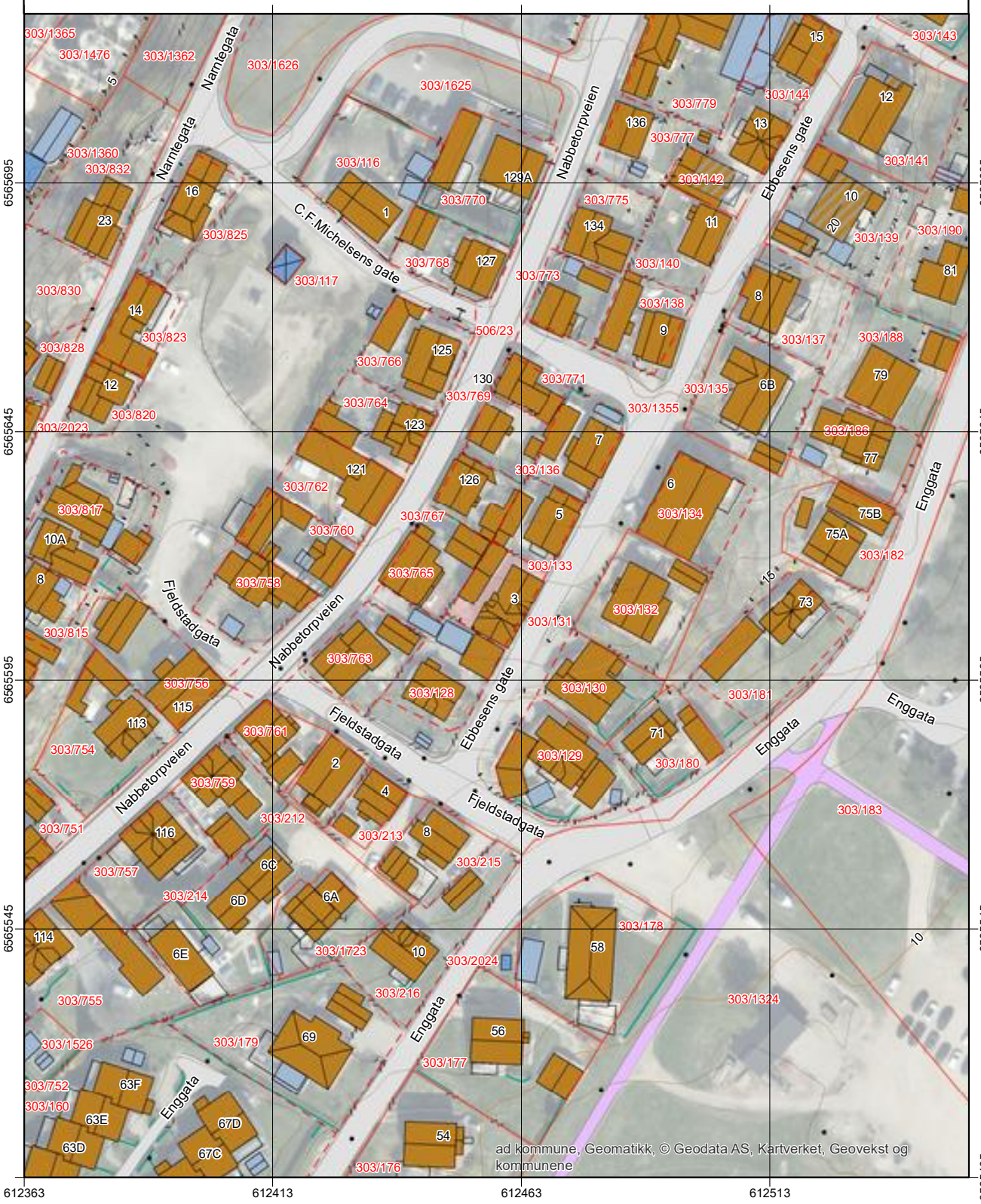
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ebbesens gate 3, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/131/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-20

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ebbesens gate 3, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/131/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-10-20

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ebbesens gate 3, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/131/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-20

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Ebbesens gate 3, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/131/0/0

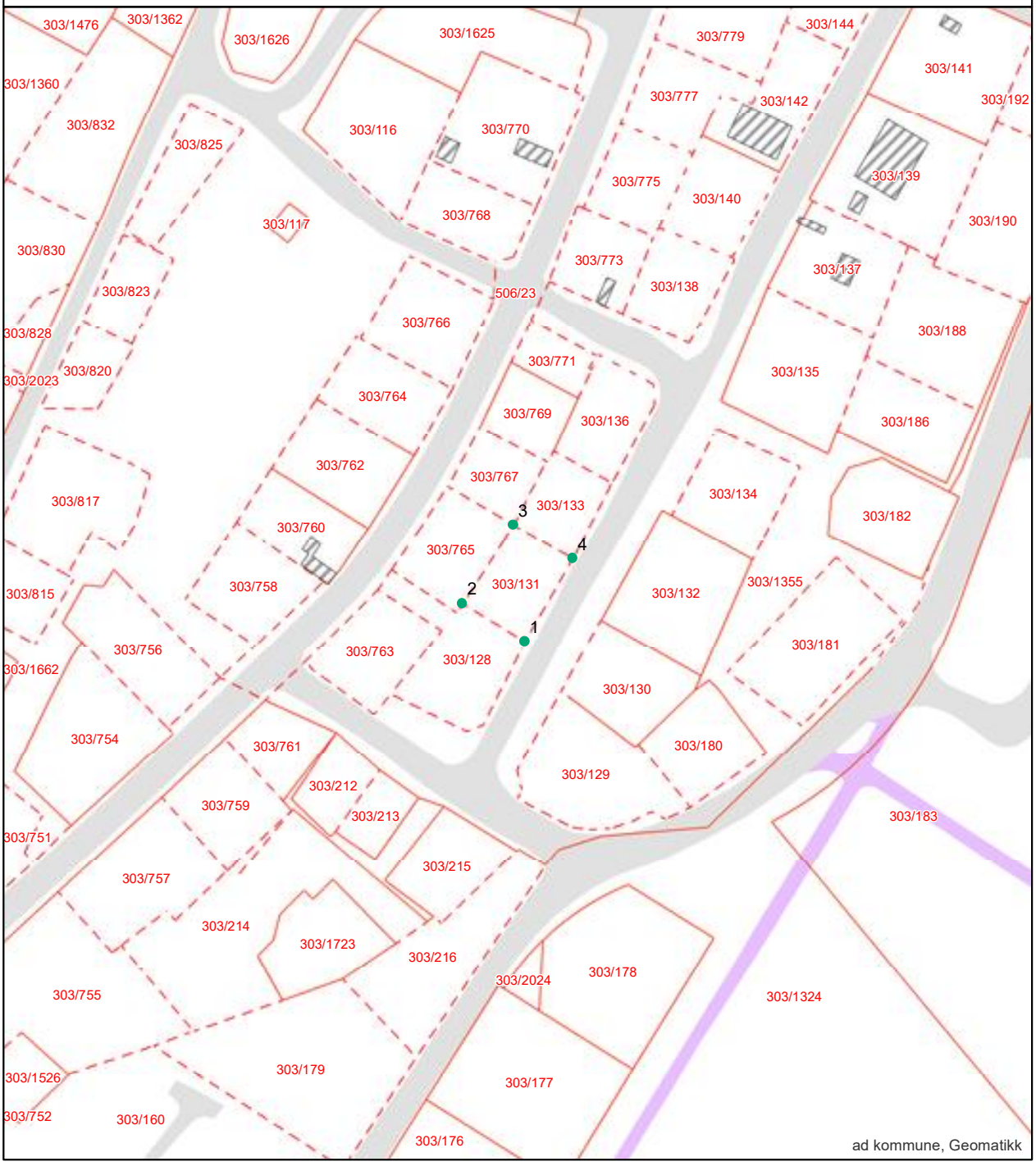
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-20

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 : 20.10.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565600.97237	612459.051717	Ikke spesifisert	13.5	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	21	0
2	6565608.00126	612447.528744	Ikke spesifisert	17.29	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	21	0
3	6565622.498	612456.928671	Ikke spesifisert	12.61	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	21	0
4	6565616.36622	612467.93916	Ikke spesifisert	17.79	Umerket		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - god kvalitet	21	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/131/0

Bruksnavn	EBBESENSGATE 3	Beregnet areal	228.6
Etablert dato	06.12.1897	Historisk oppgitt areal	231.0
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
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
PÅL ERIK LINDGREN		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	06.12.1897			

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	228.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6249582	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
193831982	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6249582: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	217.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	217.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.02.1900	15.02.1900

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	217.0	5	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	97.0	0.0	97.0	0.0
K01	0	30.0	0.0	30.0	0.0
H02	1	90.0	0.0	90.0	0.0

Bygning 193831982: 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
Ebbesens gate	3		1636 GAMLE FREDRIKSTAD

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/131/0/0

Eierrepresentant: Lindgren Pål Erik

Regningsmottaker: Lindgren Pål Erik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	EBBESENSGATE 3	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	131	Oppgitt areal	231 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	228,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Ebbesens gate 3	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Østre Fredrikstad
	1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Nabbetorp	Valgkrets	Nabbetorp

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6249582	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		0
6249582	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		217

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LINDGREN PÅL ERIK	NORDERHAUG 2	1684 VESTERØY	1/1	Fester
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
80	GRUNNLEIE BOLIG	2 545,00 k4	kr 1,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 545,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2026	1/1	0	kr 466,00
1103	RENOVASJON - 360 L	2,00 360 l	kr 5 654,00	01.01.2026	1/1	0	kr 14 135,00
60	ESkatt Bolig	701 300,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 2 244,00
4260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 6 955,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 942,00
4360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 13 323,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 4 789,00

kr 47 399,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 20.10.2025

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 / 131 / 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

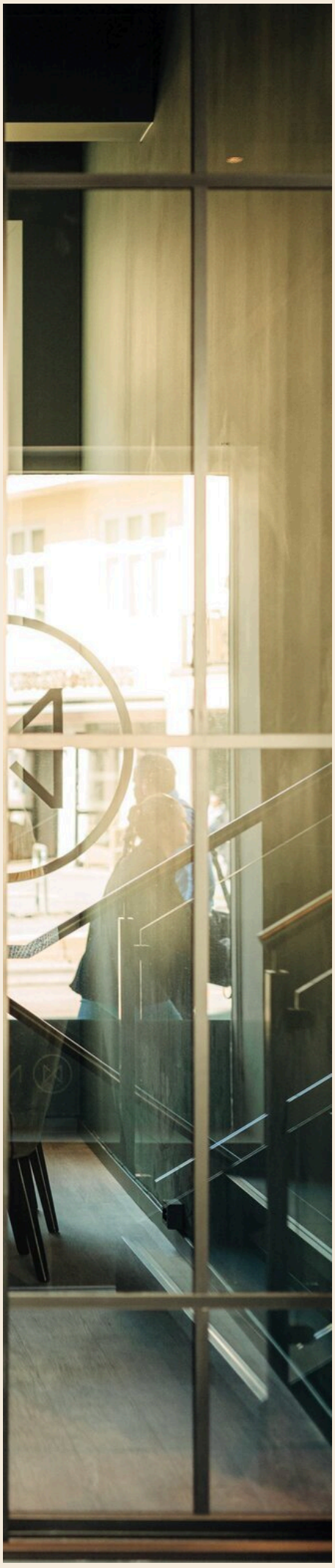
Velkommen til

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



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

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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.

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: 30-0258/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ebbesens gate 3 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 303, bnr 131 (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:

Steffen Eng Johansen

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
st.johansen@nordvikbolig.no
997 70 744