Glemmengata 61

&HOLMSKAU
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Glemmengata 61

20

Beliggenhet

26

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter

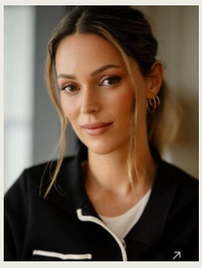
Glemmengata 61

Prisantydning	3 390 000 + omk
Bruksareal	71,0 m²
BRA-I	71,0 m²
BRA-E	31,0 m²
TBA	56,0 m²
Soverom	2
Etasje	1
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	378 m²
Byggeår	1945





Kontakt vår megler



Caroline Holmskau

Eiendomsmegler / Daglig Leder

+47 469 54 272

caroline@partners.no

&HOLMSKAU PARTNERS
St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg





Velkommen til

Glemmengata 61

Velkommen til Glemmengata 61 – en sjarmerende og innholdsrik eiendom med en attraktiv beliggenhet like utenfor Fredrikstad sentrum. Her kombineres nærhet til byliv, servicetilbud og kollektivtransport med en overraskende privat og tilbaketrukket atmosfære. Eiendommen ligger skjermet til med hyggelige uteplasser og gode solforhold, noe som gir en rolig og behagelig ramme rundt hverdagen.

Boligen er opprinnelig oppført i 1945, men er vesentlig oppgradert gjennom årene. Blant annet er kledning, vinduer, tak og drenering fornyet, noe som bidrar til et godt vedlikeholdsnivå. Innvendig oppleves boligen lys og innbydende, med en planløsning som utnytter arealet godt og skaper en fin romfølelse.

Her finner du en bolig med særpreg og sjel, hvor detaljer, atmosfære og helhetsinntrykk skiller seg positivt ut. Oppholdsrommene er hyggelige og funksjonelle, og de skjermede uteområdene innbyr til både avslapning og sosiale sammenkomster. Garasje og praktiske løsninger gjør eiendommen godt tilpasset moderne behov.

Dette er en eiendom for deg som ønsker noe mer enn bare en bolig, et hjem med karakter, varme og en beliggenhet som gjør hverdagen enkel. En sjelden kombinasjon av sjarm, privatliv og sentrumsnær beliggenhet som bør oppleves.


c'est la vie




61




VOGUE MUSIC
PHOTO ALBUM
NORGES LOVER




PHOTO ALBUM




#
LA VIE EN
ROSE





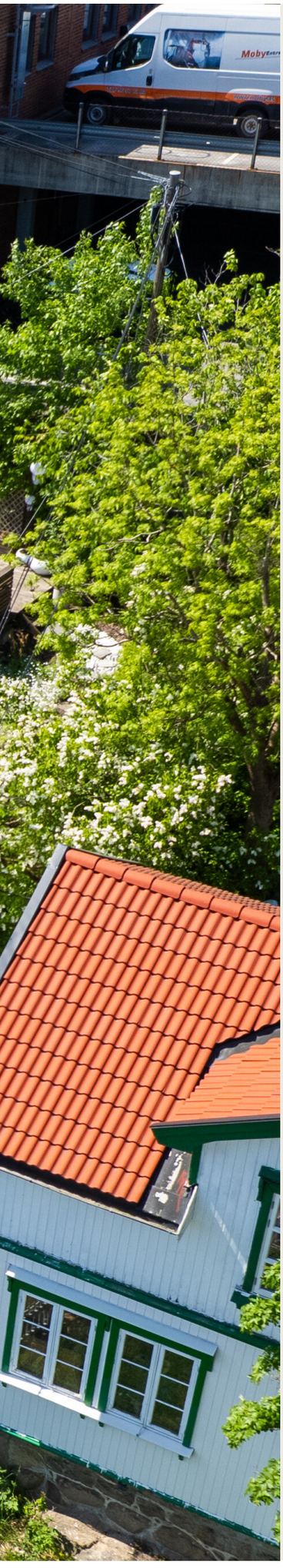

AMARETTO SOUR











Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert boligområde rett utenfor Fredrikstad sentrum. Her bor du med gangavstand til det meste byen har å by på, samtidig som området oppleves rolig og veletablert. Beliggenheten passer like godt for barnefamilier som for deg som ønsker en enkel og praktisk hverdag med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder.

Fra boligen er det kort gangavstand til sentrumskjernen med et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Den populære bryggepromenaden langs elven innbyr til hyggelige spaserturer året rundt, og via den gratis byfergen kommer du enkelt til historiske Gamlebyen med sine sjarmerende gater, nisjebutikker, serveringssteder og kulturarrangementer.
For pendlere er beliggenheten særdeles gunstig med kort vei til bussterminalen, som tilbyr hyppige forbindelser til blant annet Oslo og Gardermoen. I nærområdet finner du også Trara skole, barnehager, Fredrikstad stadion, Kulturskolen, Wang Toppidrett og Høgskolen i Østfold. Det moderne Værste-området har de senere årene utviklet seg til et viktig knutepunkt i byen med helsehus, næringsliv, utdanningstilbud og øvrige servicetjenester.

For den som setter pris på natur og friluftsliv ligger Bratliparken kun få minutters gange unna. Her starter Fredrikstadmarka med et omfattende nettverk av turstier, skogsveier og lysløyper som gir flotte muligheter for mosjon, rekreasjon og naturopplevelser gjennom hele året.









Standard

Boligen er opprinnelig oppført ca. i 1945 og fremstår som jevnlig vedlikeholdt med flere oppgraderinger og moderniseringer gjennom årene. Blant annet er vinduer, kledning og flere tekniske installasjoner fornyet, og boligen fremstår som lys, innbydende og godt ivaretatt.

Tilstandsrapporten viser at boligen generelt holder en normal standard sett opp mot alder og konstruksjon. Som forventet for en bolig av denne alderen er det registrert enkelte forhold som krever vedlikehold, oppfølging eller nærmere undersøkelser. Dette gjelder blant annet krypkjeller, enkelte utvendige bygningsdeler, ventilasjon og forhold knyttet til pipe og ildsted.

Badet er av eldre dato og det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelsen. Ved befaring ble det imidlertid ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til aktive lekkasjer. Kjøkken, oppholdsrom og øvrige innvendige arealer fremstår funksjonelle med normal bruksslitasje.

Samlet sett vurderes eiendommen som en sjarmerende og godt vedlikeholdt bolig med et normalt vedlikeholdsbehov for alder og konstruksjon. Kjøper må påregne løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid, men boligen fremstår som fullt beboelig og med mange kvaliteter både innvendig og utvendig.

Innhold

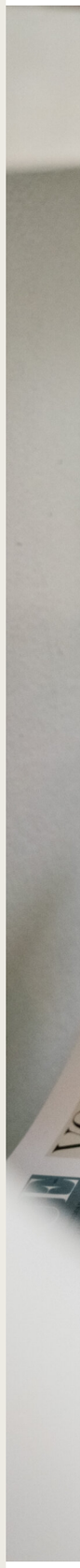
Entré, stue, soverom, soverom 2, bad, kjøkken og hems.

BRA 71,0 m²

BRA-I 71,0 m²

BRA-E 31,0 m²

TBA 56,0 m²



VOGUE
How to spend your clothes money
VOGUE
VOGUE
1951
NEW FASHION TIMETABLE
JANUARY 1951

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 71,0 m²

- BRA-i: 71,0 m²
- BRA-e: 31,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 56,0 m² (terrasser er ikke søkt kommunen)

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Boligen er opprinnelig oppført ca. i 1945 og fremstår som jevnlig vedlikeholdt med flere oppgraderinger og moderniseringer gjennom årene. Blant annet er vinduer, kledning og flere tekniske installasjoner fornyet, og boligen fremstår som lys, innbydende og godt ivaretatt.

Tilstandsrapporten viser at boligen generelt holder en normal standard sett opp mot alder og konstruksjon. Som forventet for en bolig av denne alderen er det registrert enkelte forhold som krever vedlikehold, oppfølging eller nærmere undersøkelser. Dette gjelder blant annet krypkjeller, enkelte utvendige bygningsdeler, ventilasjon og forhold knyttet til pipe og ildsted.

Badet er av eldre dato og det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelsen. Ved befaring ble det imidlertid ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til aktive lekkasjer. Kjøkken, oppholdsrom og øvrige innvendige arealer fremstår funksjonelle med normal bruksslitasje.

Samlet sett vurderes eiendommen som en sjarmerende og godt vedlikeholdt bolig med et normalt vedlikeholdsbehov for alder og konstruksjon. Kjøper må påregne løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid, men boligen fremstår som fullt beboelig og med mange kvaliteter både innvendig og utvendig.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
Parkering i garasje eller på tomt.
Bygningen er oppført med støpt gulv og ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er hovedsakelig utført i bindingsverkskonstruksjon, med en vegg oppført i kombinasjon av betong og bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein. Garasjen har adkomst via en leddport med elektrisk løfter.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2026, faglært. Skiftet stikk og lampe over speil på bad. Slevik Elektriske AS.

2026, faglært. Skiftet spotter/downlights på kjøkken. Slevik Elektriske AS.

2024, faglært. Skiftet WC på bad. Fredrikstad Rørleggerservice AS.

2024, ufaglært. Byttet benkeplate, Koketopp, vask og kjøkkenkran. Sistnevnte er utført av rørlegger, men som vennetjeneste /dugnad.

2020, ufaglært. Skiftet dusjkabinett.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2020, ufaglært. Huset ble malt utvendig. Noe spotmaling har skjedd sporadisk etter at huset ble malt i sin helhet.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Skiftet utekran 2025, faglært, Rørleggermester Øivind Karlsen Eftf Kai-Arne Karlsen.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
2021, faglært. Skiftet varmepumpe. Martinsen & Sønn Elektro AS.

Eiendommen har en bod som står plassert på nabotomt tilhørende Hanco-bygget. Tidligere eier opplyste om at det foreligger en muntlig avtale på at dette er greit - Temaet har ikke blitt hentet opp av verken oss eller Hanco siden overtagelse av

eiendommen, og boden står fortsatt på samme sted.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Taktekking,TG2
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er ukjent alder på taktekking og undertak og derfor ukjent gjenværende forventet levetid på taktekkingen og undertak., Vindskier fremstår som værslitte og har behov for vedlikehold. Sløyfene ser ut til å være underdimensjonert i forhold til dagens anbefalte dimensjon på slike undertak. Det mangler toppbord på vindskier ved tak over inngangsparti. Utførelsen gir redusert beskyttelse av underliggende konstruksjoner mot vær og fuktpåvirkning.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det anbefales å fjerne mose, da mose kan redusere levetiden på tekkematerialet. Manglende toppbord kan medføre økt fuktbelastning på vindskier og tilstøtende trekonstruksjoner. Over tid kan dette føre til oppsprekking, råteskader og redusert levetid på bygningsdelene. Det anbefales å etablere toppbord/beslag for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging.

Nedløp og beslag,TG2
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon,TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon hvor deler av konstuksjonen er kledd inn.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er observert fuktskjolder rundt pipe og luftehatt. Det er ikke målt forhøyde fukt verdier på befarings tidspunktet.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Overvåk tilstand jevnlig for å se mulig utvikling over tid.

Utvendige trapper,TG2
Boligen har trapper i betongkonstruksjon.
Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er registrert sprekker og avskalinger i betongtrapp. Skadene indikerer nedbrytning av betongen, trolig som følge av aldring og frost-/fuktpåvirkning.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Sprekker og avskaling kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen over tid. Dette kan gi redusert bæreevne lokalt, økt risiko for løse partier og ujevnheter, samt økt fare for snubling og fall. Vanninntrenging i sprekker kan forverre skadene gjennom frostpåvirkning. Det anbefales å utbedre skadene ved reparasjon av sprekker og overflater, alternativt utskifting av trappen ved mer omfattende skader. Det bør også vurderes tiltak for å begrense videre fuktpåvirkning.

Innvendig
Overflater,TG2
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene

har malte flater og MDF-plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det manler en del ferdigstilling av overflater

Tiltak

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Etasjeskille halvetasje,TG2
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 15mm på ca 2 meter på kjøkken.

Tiltak

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

Pipe og ildsted,TG3
Boligen har mursteinspipe.
Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det foreligger kontroll fra Fredrikstad feievesen med registre pålegg/mangler vedrørende piper og ildsteder.

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales at innkassingen fjernes, slik at pipens overflate kan kontrolleres i tråd med gjeldende forskriftskrav og for å sikre fortsatt trygg drift og tilsyn over tid. Manglende ubrennbar plate på gulv under sotluke øker risikoen for at glør, sot eller varm aske kan falle direkte på brennbart gulvoverflate. Dette kan medføre sviskader på gulvet og i verste fall økt brannfare. Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å gjøre pipevanger synlige og gjøre nærmere undersøkelser av pipe, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat : Under 20 000

Krypkjeller,TG3
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Uteluftsventilerte krypkjellere anses å være en risikokonstruksjon. Årsaken er at krypkjellere ofte får fuktrelaterte problemer. Anbefaler på generelt grunnlag at det blir utført fuktmåling i trebjelkelag i krypkjeller. Det er registrert organisk materiale lagret/liggende i krypkjeller. Organisk materiale i krypkjeller er uheldig da konstruksjonen er spesielt utsatt for fukt og kondens. Det er montert en understøtte av stein/trevirke, denne var løs og kunne beveges under befaring.

Tiltak

- Stående vann og fuktinnsig kan medføre økt risiko for fuktskader, mikrobiell vekst og redusert inneklima over tid. Tradisjonell drenering vurderes som teknisk krevende og lite økonomisk rasjonell grunnet grunnforholdene. Det anbefales å redusere vannansamlinger ved lokal utjevning/avretting der dette er praktisk gjennomførbart, samt etablere fuktsperre på terreng/fjell for å begrense fordampning. Videre bør det vurderes fuktreduserende tiltak som avfukter. Hele krypkjelleren anbefales inspisert og fulgt opp jevnlig. Organisk materiale kan bidra til økt fuktbelastning og gi grobunn for sopp, lukt og biologisk vekst i krypkjelleren. Dette kan over tid påvirke inneklima og medføre økt risiko for skader på konstruksjoner. Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å kartlegge situasjonen i krypkjeller og montere tiltak som avfukter, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller

ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Rom under balkong ,TG2
Bygningen har krypkjeller under betongdekke.
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er registrert synlig armering og skader i betong under balkongdekke. Forholdet indikerer avskalling og nedbrytning i betongkonstruksjonen som følge av fuktpåvirkning og korrosjon i armering. Det er registrert saltutslag på betongoverflater. Forholdet indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen.

Tiltak

- Synlig og korrodert armering kan føre til videre oppsprekking, avskalling og svekkelse av betongkonstruksjonen over tid. Dersom skadene utvikler seg kan bæreevnen reduseres. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales for å hindre videre skadeutvikling. Saltutslag oppstår som følge av fukttransport i betongen og kan over tid føre til nedbrytning av overflater, avskalling og redusert bestandighet i konstruksjonen. Vedvarende fuktbelastning kan også gi økt risiko for korrosjon i eventuell armering og utvikling av fuktskader. Årsak til fuktpåvirkningen bør kartlegges nærmere

Våtrom
Etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert gule prikker/misfarging i himling på bad.

Tiltak

- Misfarging i baderomstak kan indikere utilstrekkelig ventilasjon eller høy fuktbelastning i rommet. Over tid kan dette føre til utvikling av soppdannelse, dårlig inneklima og nedbrytning av overflater dersom årsaken ikke utbedres. Kontroll av ventilasjon og fuktforhold anbefales.

Etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er observert avskaling på flis.

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det blir brukt dusjkabinett i dag, slik at det ikke er direkte vannpåkjenning på vegger og gulv. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Dusj kabinett er ikke flyttet, da er for stort og trangt.

Tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Med uoversiktlig slukmansjett og membran vil det være økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer, som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved avdekkede avvik må membran og sluktilkobling utbedres eller bygges om av fagkyndig foretak.

Etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tiltak
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran plassert i krypkjeller. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Vurdering av avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet. Ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.

Tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Ventilasjon,TG2
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Utilstrekkelig ventilasjon og manglende overstrømning kan føre til dårligere luftkvalitet, høyere fuktbelastning og risiko for kondens- eller muggproblematikk over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og sikre luftgjennomstrømning mellom rommene, for eksempel ved å montere dørspalter, overstrømningsventiler eller justere eksisterende løsninger.

Varmesentral,TG2
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Vurdering av avvik:
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Uten jevnlig service øker risikoen for redusert virkningsgrad, driftsavbrudd og slitasje på komponenter i varmepumpeanlegget. Dette kan gi høyere driftskostnader og redusert levetid. Det anbefales å få utført service og funksjonskontroll av autorisert leverandør for å sikre driftssikkerhet og dokumentert tilstand på anlegget.

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter
Varmtvannstanken er plassert i krypkjeller under bad.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Manglende eller ikke dokumentert forskriftsmessig el-tilkobling av varmtvannstank kan innebære økt risiko for overoppheting og i verste fall brannfare.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.
Vurdering av avvik:
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er sannsynlig at bygningen mangler tradisjonell drenering rundt grunnmur. Bygget er oppført på fjell med granittmur, som var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet.

Tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Eldre grunnmurer uten drenering er mer utsatt for fuktvandring og innsig av fukt gjennom konstruksjonen. Selv om bygninger oppført på fjell

ofte har mindre belastning enn jordmasser, kan forholdet medføre fuktutslag, saltutslag og forhøyet fuktighet i kjeller-/grunnmurskonstruksjoner over tid. Jevnlig kontroll og vurdering av fuktforhold anbefales.

Byggemåte
Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Trapper i betongkonstruksjon.

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte flater og MDF-plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp og hems stige i malt treverk.

Tomt
Denne tomten er eiet.
378,00 kvm.

Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong. Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betong. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke tegninger. Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

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.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk
Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler.

Energikarakter: F - Oransje

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Avvik ildsted: Feil montering og ildsted defekt.
Avvik røykløp: Typegodkjent takstige, feiemulighet mangler, innekledd skorstein.

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran plassert i krypkjeller. Det er synlige avløpsrør av plast. Stakeluke i krypkjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter 56AHS med diverse jordfeilautomater.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 390 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

84 750,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 495 650,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter
Kr. 21 514,- for 2026.

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 707 003,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 828 011,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 3139194.

Regulering
Eiendommen er ikke regulert, men følger kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, med bebyggelse og anlegg som formål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det

informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva

kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Bjørn Bakke Nyhus og Julie Bakke.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Glemmengata 61.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 300, bnr. 565 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 194260050.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 48 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 23 900,00
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 6 500,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00
Utvidet markedsføringspakke - sosiale medier: 3 500,00
Oppgradert fotopakke drone og video: 3 750,00

Vederlag er summert til kr. 123 050,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Tilstandsrapport takstmann - kommer utenom 1,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 846,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 123 896,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72 / caroline@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Glemmengata 61

Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Røde mølle Linje 110, 116, 120	0 min 0 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	14 min 1.2 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	3 min 2.2 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min 0.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min

Ladepunkt for el-bil

Fredrikstad kommune Gressvikbr...	8 min
Fredrikstad, Norway	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

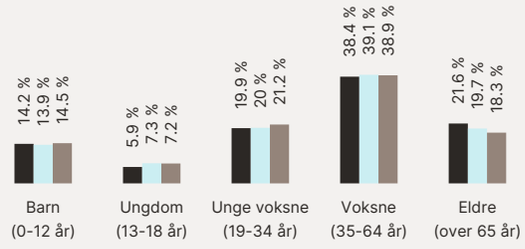
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Trara/Åsebråten	1 626	763
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 39 barn	11 min 0.9 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	7 min 0.6 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

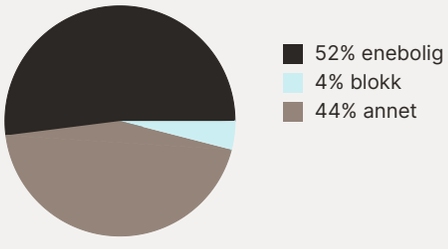
Gateparkering
Lett 84/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Sport

Trara skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
St.hansfjellet balløkke Ballspill	6 min 0.4 km
Family Sports Club Fredrikstad	6 min
Gymbox Fredrikstad	6 min

Boligmasse



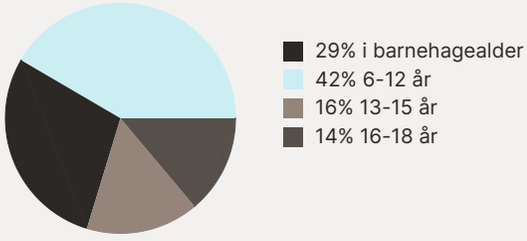
«Etablert område. Barnevennlig. Kort vei til marka. Kort vei til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

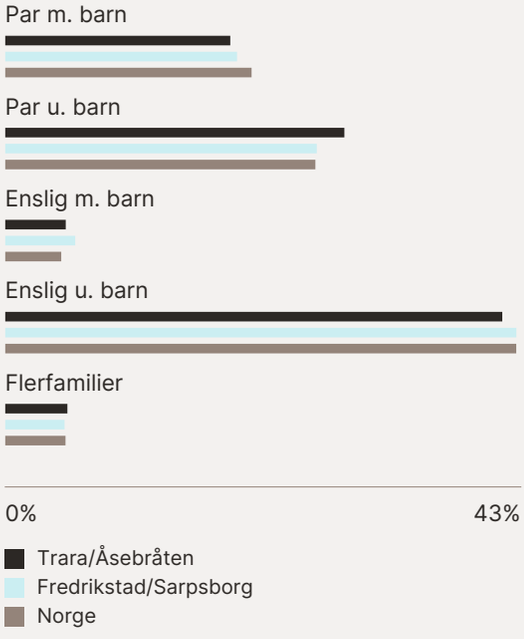
Varer/Tjenester

Torvbyen	7 min
Vitusapotek Hassingen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



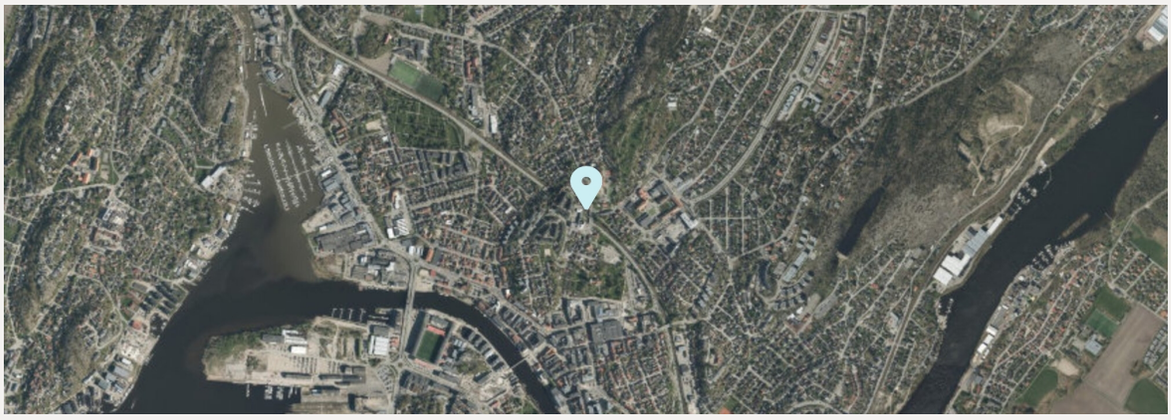
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Glemmengata 61, 1605 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 300, bnr. 565

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 31.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20999-1058 **Eiendomsverdi ref nr:** BM7343

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Patrick Raknes Brest

Witek™
TAKST OG EIENDOM

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

Norsk takst

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

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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer.

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Rapportansvarlig

Kim Patrick Raknes Brest
Uavhengig Takstingeniør
patrick@witek.no
994 35 627

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig fra 1948 som fremstår med normal standard ut fra alder og konstruksjon, og det er registrert jevnlig vedlikehold og enkelte moderniseringer gjennom årene.
Det er registrert flere forhold med TG2 og TG3, hovedsakelig knyttet til krypkjeller, pipe/ildsted, takkonstruksjon, ventilasjon og eldre bygningsdeler med vedlikeholdsbehov.
Krypkjeller har fuktproblematikk, vanninnsig og mangelfull ventilasjon, noe som medfører økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og videre skadeutvikling over tid.
Badet er over 20 år gammelt med mangelfull dokumentasjon, avvik ved fallforhold og usikkerhet rundt membran og sluktilkobling, men det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll.
Det er også registrert vedlikeholdsbehov på taktekking, kledning, trapper og enkelte overflater, samt avvik ved varmtvannstank, ventilasjon og rør-i-rør-system.
Flere HMS-forhold er registrert, blant annet manglende rekkverk og håndløpere ved trapper og nivåforskjeller.
Boligen vurderes samlet sett å være i brukbar teknisk stand ut fra alder, men med behov for løpende vedlikehold og enkelte større tiltak på kortere og lengre sikt.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler, og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 78 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Trapper i betongkonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har malte flater og MDF-plater.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp og hems stige i malt treverk.

VÅTROM Gå til side

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Fliser mellom over og underskap.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran plassert i krypkjeller.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i krypkjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter
56AHS med diverse jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betong.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

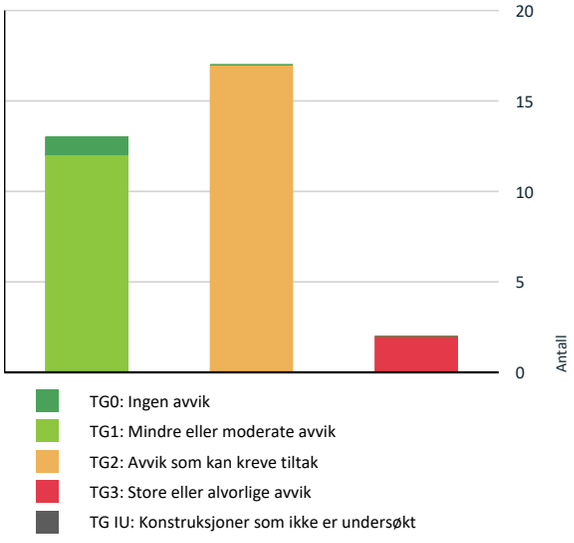
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

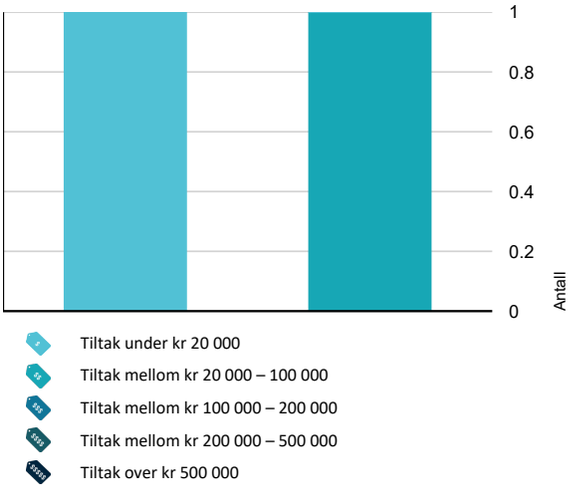
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille halvetasje	Gå til side
Innvendig > Rom under balkong	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1948

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Byttet stikk på bad, spotter på kjøkken og stikk utendørs ved kjøkken. Utført av Slevik Elektriske AS
2025	Byttet utekran, gjort av fagperson, men uten dokumentasjon.
2024	Skiftet terrassebord utenfor kjøkken, reist pergola. Utført selv.
2024	Skiftet kjøkkenbenk, koketopp, og kjøkkenkran. Utført selv, med hjelp fra rørlegger på montering av kran, men dette er ikke dokumentert.
2024	Byttet WC, utført av Fredrikstad Rørleggerservice AS
2023	Lagt platting/terrasse over støttemur bak hus/ved kjøkken
2021	Byttet varmepumpe, kjøpt og utført av Martinsen & Sønn Elektro AS
2020	Byttet dusjkabinett, utført selv.
2020	Hus malt utvendig, utført selv.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er ukjent alder på taktekking og undertak og derfor ukjent gjenværende forventet levetid på taktekkingen og undertak.,
Vindskier fremstår som værslitte og har behov for vedlikehold.

Sløyfene ser ut til å være underdimensjonert i forhold til dagens anbefalte dimensjon på slike undertak.

Det mangler toppbord på vindskier ved tak over inngangsparti. Utførelsen gir redusert beskyttelse av underliggende konstruksjoner mot vær og fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

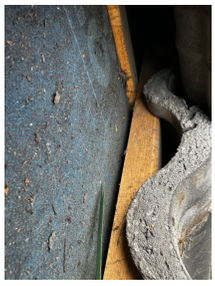
Det anbefales å fjerne mose, da mose kan redusere levetiden på tekkematerialet.

Manglende toppbord kan medføre økt fuktbelastning på vindskier og tilstøtende trekonstruksjoner. Over tid kan dette føre til oppsprekking, råteskader og redusert levetid på bygningsdelene.
Det anbefales å etablere toppbord/beslag for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging.

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon hvor deler av konstuksjonen er kledd inn.

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

Det er observert fuktskjolder rundt pipe og luftehatt. Det er ikke målt forhøyde fukt verdier på befarings tidspunktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Overvåk tilstand jevnlig for å se mulig utvikling over tid.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Kjøkkenvindu har behov for vedlikehold. Åpningsmekanismen fremstår treg og bør smøres/oljes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.
Døren har elde og bruksslitasje.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Døren har elde og bruksslitasje.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til veranda oppført i betong og trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Fra kjøkken er det utgang til en delvis overbygget platting i trekonstruksjoner.
Bak boligen er det oppført en høytliggende, frittstående platting i trekonstruksjon







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapper i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert sprekker og avskalinger i betongtrapp. Skadene indikerer nedbrytning av betongen, trolig som følge av aldring og frost-/fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Sprekker og avskaling kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen over tid. Dette kan gi redusert bæreevne lokalt, økt risiko for løse partier og ujevnheter, samt økt fare for snubling og fall. Vanninntrenging i sprekker kan forverre skadene gjennom frostpåvirkning.

Det anbefales å utbedre skadene ved reparasjon av sprekker og overflater, alternativt utskifting av trappen ved mer omfattende skader. Det bør også vurderes tiltak for å begrense videre fuktpåvirkning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har malte flater og MDF-plater.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Det manler en del ferdigstilling av overflater

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Etasjeskille halvetasje

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve er det målt en høydeforskjell på ca. 15mm på ca 2 meter på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Pipevanger er ikke synlige.

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

Det foreligger kontroll fra Fredrikstad feievesen med registre pålegg/mangler vedrørende piper og ildsteder.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales at innkassingen fjernes, slik at pipens overflate kan kontrolleres i tråd med gjeldende forskriftskrav og for å sikre fortsatt trygg drift og tilsyn over tid.

Manglende ubrennbar plate på gulv under sotluke øker risikoen for at glør, sot eller varm aske kan falle direkte på brennbart gulvoverflate. Dette kan medføre sviskader på gulvet og i verste fall økt brannfare.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å gjøre pipevanger synlige og gjøre nærmere undersøkelser av pipe, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Uteluftsventilerte krypkjellere anses å være en risikokonstruksjon. Årsaken er at krypkjellere ofte får fuktrelaterte problemer. Anbefaler på generelt grunnlag at det blir utført fuktmåling i trebjelkelag i krypkjeller.

Det er registrert organisk materiale lagret/liggende i krypkjeller. Organisk materiale i krypkjeller er uheldig da konstruksjonen er spesielt utsatt for fukt og kondens.

Det er montert en understøtte av stein/trevirke, denne var løs og kunne beveges under befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stående vann og fuktinnsig kan medføre økt risiko for fuktskader, mikrobiell vekst og redusert inneklima over tid. Tradisjonell drenering vurderes som teknisk krevende og lite økonomisk rasjonell grunnet grunnforholdene.

Det anbefales å redusere vannansamlinger ved lokal utjevning/avretting der dette er praktisk gjennomførbart, samt etablere fuktsperre på terreng/fjell for å begrense fordampning. Videre bør det vurderes fuktreduserende tiltak som avfukter. Hele krypkjelleren anbefales inspisert og fulgt opp jevnlig.

Organisk materiale kan bidra til økt fuktbelastning og gi grobunn for sopp, lukt og biologisk vekst i krypkjelleren. Dette kan over tid påvirke inneklima og medføre økt risiko for skader på konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder å kartlegge situasjonen i krypkjeller og montere tiltak som avfukter, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







Fuktinnsig i krypkjeller



Understøtte av bjelkelag

TG 2 Rom under balkong

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er registrert synlig armering og skader i betong under balkongdekke. Forholdet indikerer avskalling og nedbrytning i betongkonstruksjonen som følge av fuktpåvirkning og korrosjon i armering.

Det er registrert saltutslag på betongoverflater. Forholdet indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Synlig og korrodert armering kan føre til videre oppsprekking, avskalling og svekkelse av betongkonstruksjonen over tid. Dersom skadene utvikler seg kan bæreevnen reduseres. Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales for å hindre videre skadeutvikling.

Saltutslag oppstår som følge av fukttransport i betongen og kan over tid føre til nedbrytning av overflater, avskalling og redusert bestandighet i konstruksjonen. Vedvarende fuktbelastning kan også gi økt risiko for korrosjon i eventuell armering og utvikling av fuktskader. Årsak til fuktpåvirkningen bør kartlegges nærmere





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp og hems stige i malt treverk.

Det er etablert en innvendig trapp i trekonstruksjon som fører opp til loft/hems. Trapp til hems er utført som bratt stige-/loftstrapp uten standard mål for inntrinn og opptrinn. Det er ikke montert håndløper, og åpninger mellom trinn er større enn det som normalt anbefales. Løsningen avviker fra krav til brukssikkerhet for ordinære trapper. Trappen vurderes som bratt og mindre egnet for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.





Opplegg for vaskemaskin

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel er plassert i gang mellom bad og kjøkken.

Slike installasjoner medfører økt risiko for vannlekkasje, og det anbefales derfor å etablere automatisk lekkasjesikring (Waterguard eller tilsvarende løsning).



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst å være over 20 år gammelt. Dette innebærer at våtrommets forventede tekniske levetid i henhold til normal bruk og bygningstekniske anbefalinger er oppnådd. Basert på alder alene, vil et slikt rom normalt kunne vurderes til tilstandsgrad 3 (TG3), da risiko for svekkelser og skjulte feil øker over tid.

Ved befaring ble det imidlertid ikke registrert synlige tegn til skader, lekkasjer eller funksjonssvikt. Det er derfor gitt tilstandsgrad 2 (TG2), under forutsetning av at badet brukes med normal forsiktighet og vedlikehold.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger noen garanti for tett og skadefritt våtrom, og at det kan forekomme skader eller fukt som ikke er synlige ved visuell inspeksjon. Kjøper må være klar over at det kan oppstå behov for rehabilitering på kortere sikt enn ved nyere bad.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert gule prikker/misfarging i himling på bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Misfarging i baderomstak kan indikere utilstrekkelig ventilasjon eller høy fuktbelastning i rommet. Over tid kan dette føre til utvikling av soppdannelse, dårlig inneklima og nedbrytning av overflater dersom årsaken ikke utbedres. Kontroll av ventilasjon og fuktforhold anbefales.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er observert avskaling på flis.

Konsekvens/tiltak

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

Det blir brukt dusjkabinett i dag, slik at det ikke er direkte vannpåkjenning på vegger og gulv.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Avskaling på flis.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dusj kabinett er ikke flyttet, da er for stort og trangt.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Med uoversiktlig slukmansjett og membran vil det være økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer, som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved avdekkede avvik må membran og sluktilkobling utbedres eller bygges om av fagkyndig foretak.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte i dør.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i vegg ble ikke utført, da konstruksjonen kunne inspiseres via eksisterende luke til krypkjeller under badet.
Det ble utført fuktmåliling i svill fra krypkjeller ved vannrør til bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.5.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Fliser mellom over og underskap.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Anbefaler "Waterguard", komfyrvakt og dryppbrett.

Tilstandsrapport





fultsvelling på front til oppvaskmaskin.



Kapp merke i kjøkkenfront.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran plassert i krypkjeller.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

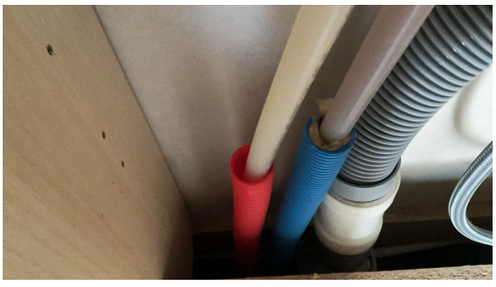
Rør-i-rør under kjøkkenbenken er ikke endetettet. Ved eventuelt lekkasje vil det være fare for at vann renner ut der.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Stakeluke i krypkjeller.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utilstrekkelig ventilasjon og manglende overstrømning kan føre til dårligere luftkvalitet, høyere fuktbelastning og risiko for kondens- eller muggproblematikk over tid.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og sikre luftgjennomstrømning mellom rommene, for eksempel ved å montere dørspalter, overstrømningsventiler eller justere eksisterende løsninger.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Uten jevnlig service øker risikoen for redusert virkningsgrad, driftsavbrudd og slitasje på komponenter i varmepumpeanlegget. Dette kan gi høyere driftskostnader og redusert levetid.

Det anbefales å få utført service og funksjonskontroll av autorisert leverandør for å sikre driftssikkerhet og dokumentert tilstand på anlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter
Varmtvannstanken er plassert i krypkjeller under bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende eller ikke dokumentert forskriftsmessig el-tilkobling av varmtvannstank kan innebære økt risiko for overoppheting og i verste fall brannfare.





Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer via luft til luft varmepumpe, elektriske panelovner og -kabler, samt vedfyring.
Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

56AHS med diverse jordfeilautomater.

Tilstandsrapport

Sikringskapmer plassert i entrè.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er oppgradert igjennom flere år.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Lysbrytere i stue/spisestue er byttet av fagperson, men som dugnadsarbeid/vennetjeneste.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert el. takstmann.

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde.
Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.
Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Alder, utførelse og tilstand på drenering/fuktsikring er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er sannsynlig at bygningen mangler tradisjonell drenering rundt grunnmur. Bygget er oppført på fjell med granittmur, som var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Eldre grunnmurer uten drenering er mer utsatt for fuktvandring og innsig av fukt gjennom konstruksjonen. Selv om bygninger oppført på fjell ofte har mindre belastning enn jordmasser, kan forholdet medføre fuktutslag, saltutslag og forhøyet fuktighet i kjeller-/grunnmurskonstruksjoner over tid. Jevnlig kontroll og vurdering av fuktforhold anbefales.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Fassaden hvor terrenget heller mot bygningen er skjult av overliggende platting. Terrengfall, dreneringsforhold og eventuell fuktbelastning mot konstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres ved befaringen

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Garasje er oppført i 2014/2015 ifølge tidligere salgsoppgave.

Standard
Fremstår med standard som er vanlig for byggeåret.

Vedlikehold
Konstruksjonen forutsetter normalt vedlikehold over tid.

Beskrivelse
Bygningen er oppført med støpt gulv og ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er hovedsakelig utført i bindingsverkskonstruksjon, med en vegg oppført i kombinasjon av betong og bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein. Garasjen har adkomst via en leddport med elektrisk løfter.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/71 m²

Enebolig: Entré, Stue, 2 Soverom, Bad, Kjøkken, Hems

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS for desember 2025 og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frydenberggata 2 ,1608 FREDRIKSTAD 73 m² 1888 1 sov	03-04-2024	3 400 000	**3 300 000**		3 300 000	**45 205**
2	Frydenberggata 2 ,1608 FREDRIKSTAD 73 m² 1888 1 sov	10-10-2023	3 300 000	**3 250 000**		3 250 000	**44 521**
3	Frydenbergstien 18 ,1613 FREDRIKSTAD 83 m² 1923 3 sov	01-06-2023	3 490 000	**3 490 000**		3 490 000	**42 048**
4	Fossumveien 4 ,1605 FREDRIKSTAD 73 m² 1874 1 sov		3 200 000	**3 070 000**		3 070 000	**41 486**
5	Trosvikgata 8 ,1610 FREDRIKSTAD 82 m² 1872 2 sov	09-01-2024	2 600 000	**3 000 000**		3 000 000	**36 585**
6	Valkyriegata 3 ,1608 FREDRIKSTAD 108 m² 1895 3 sov	08-10-2024	4 200 000	**3 950 000**		3 950 000	**36 239**
7	Stenbruddveien 3 ,1605 FREDRIKSTAD 81 m² 1914 3 sov	20-10-2022	2 900 000	**2 850 000**		2 850 000	**35 185**
8	Frydenberggata 6 ,1608 FREDRIKSTAD 110 m² 1895 2 sov	08-03-2026	2 900 000	**2 750 000**		2 750 000	**25 000**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert for 2026	Kr.		21 500
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**33 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 580 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 100 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	30 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**280 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 380 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Kommentar
Tomten kan være attraktiv i seg selv, men dagens høye byggekostnader reduserer det reelle tomtepotensialet. Tomteverdien i taksten er derfor den verdien som kan forsvares innenfor eiendommens samlede markedsverdi, og ikke en teoretisk råtomtverdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

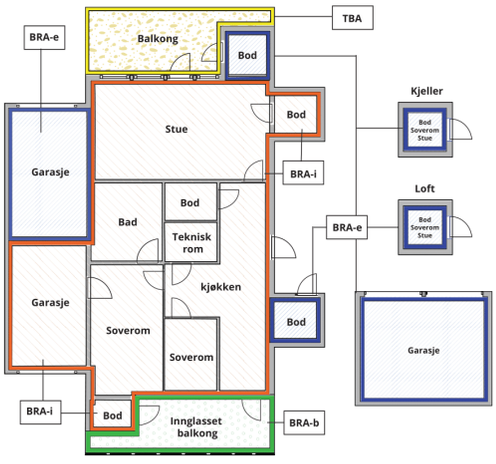
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	71			71	56
Hems					
SUM	**71**				**56**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, soverom, soverom 2, bad, kjøkken		
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør
	Bjørn Bakke Nyhus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	565		0	378.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Glemmengata 61

Hjemmelshaver
Nyhus Bjørn Bakke, Bakke Julie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet. Umiddelbar nærhet til Fredrikstad sentrum med alle fasiliteter, Trara skole, bussterminal med Oslo/Gardermoen forbindelse, populære bryggepromenaden, fergeforbindelse til idylliske Gamlebyen, nye Værste området med nytt Helsehus, nye Fredrikstad stadion, Wang topp idrett, Kulturskole, Høgskole m.m. Få minutters gange nordover kommer Bratliparken som er starten til Fredrikstad marka med utallige tur stier, også lysløype.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Tomten er flat på adkomstsiden med gruset innkjørsel. Tomten er noe mer hellende på baksiden, det meste er fjell og noe plen. Terrasse på begge sider av boligen

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BM7343

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Egenerklæring

Glemmengata 61, 1605 FREDRIKSTAD

08 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Glemmengata 61	Glemmengata 61	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2019 (Overtagelse)

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

7 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3139194

Informasjon om selger

Selger

Nyhus, Bjørn Bakke

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet stikk og lampe over speil på bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Slevik Elektriske AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet spotter/downlights på kjøkken

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Slevik Elektriske AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2024

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet WC på bad

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fredrikstad Rørleggerservice AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2024

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet benkeplate, Koketopp, vask og kjøkkenkran. Sistnevnte er utført av rørlegger, men som vennetjeneste /dugnad.

2.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**

2020

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet dusjkabinett

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Huset ble malt utvendig. Noe spotmaling har skjedd sporadisk etter at huset ble malt i sin helhet.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.



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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Skiftet utekran

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet utekran til vannslange

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Øivind Karlsen Eftf Kai-Arne Karlsen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet varmepumpe (inne- og uteenhet)

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Martinsen & Sønn Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Eiendommen har en bod som står plassert på nabotomt tilhørende Hanco-bygget. Tidligere eier opplyste om at det foreligger en muntlig avtale på at dette er greit - Temaet har ikke blitt hentet opp av verken oss eller Hanco siden overtagelse av eiendommen, og boden står fortsatt på samme sted.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 49181529

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. mai 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 565 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Glemmengata 61, 1605 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

Kommunen skal snart fornye vann- og avløpsledninger i området .
Da må huseierne også oppgradere sine private stikkledninger. Det kan komme pålegg om dette.

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

Arealplaner under arbeid

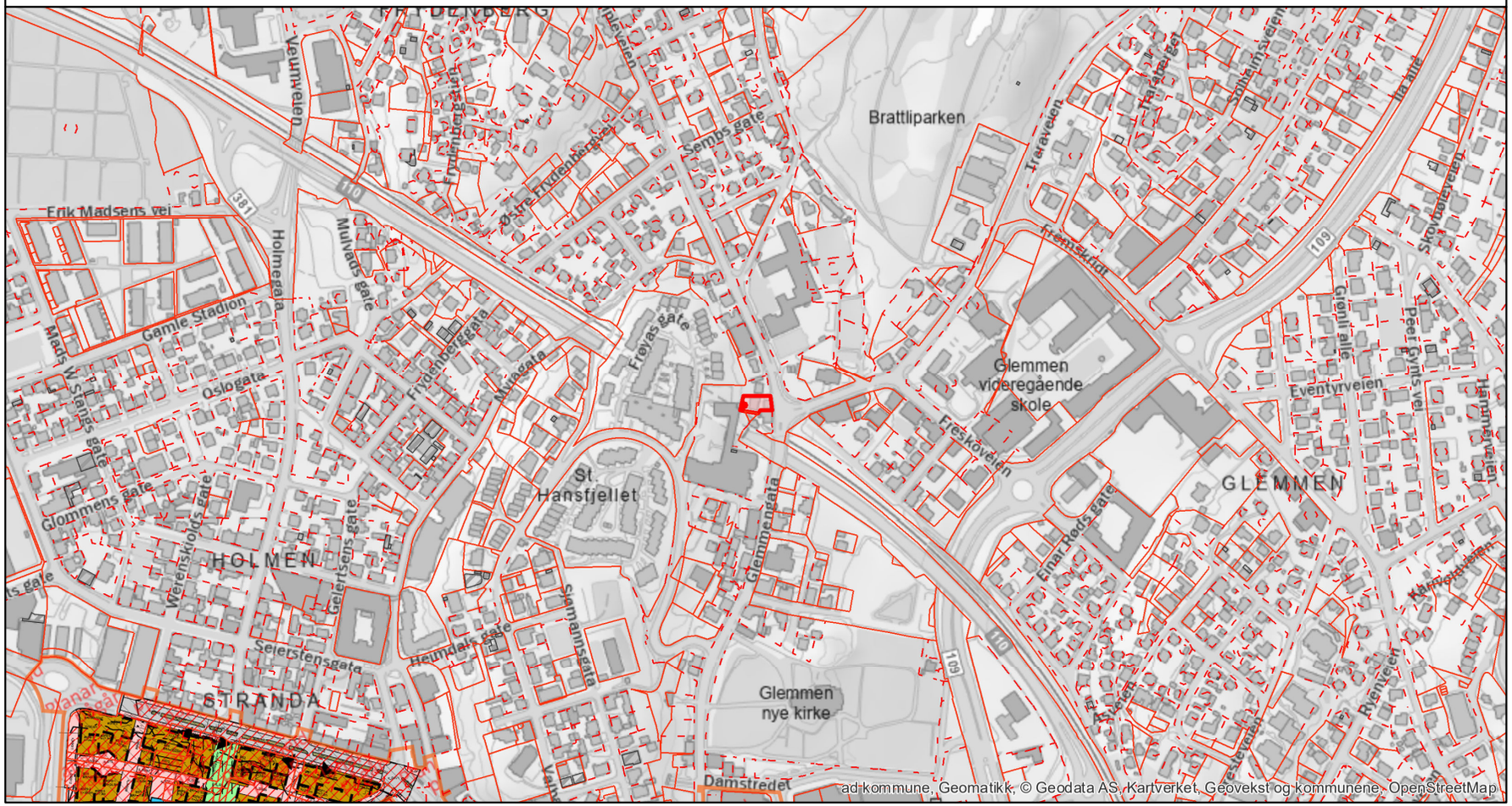
Adresse: Glemmengata 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/565/0/0
Planident:
Plannavn:
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-05-13

N

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



ad-kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Grunnkart

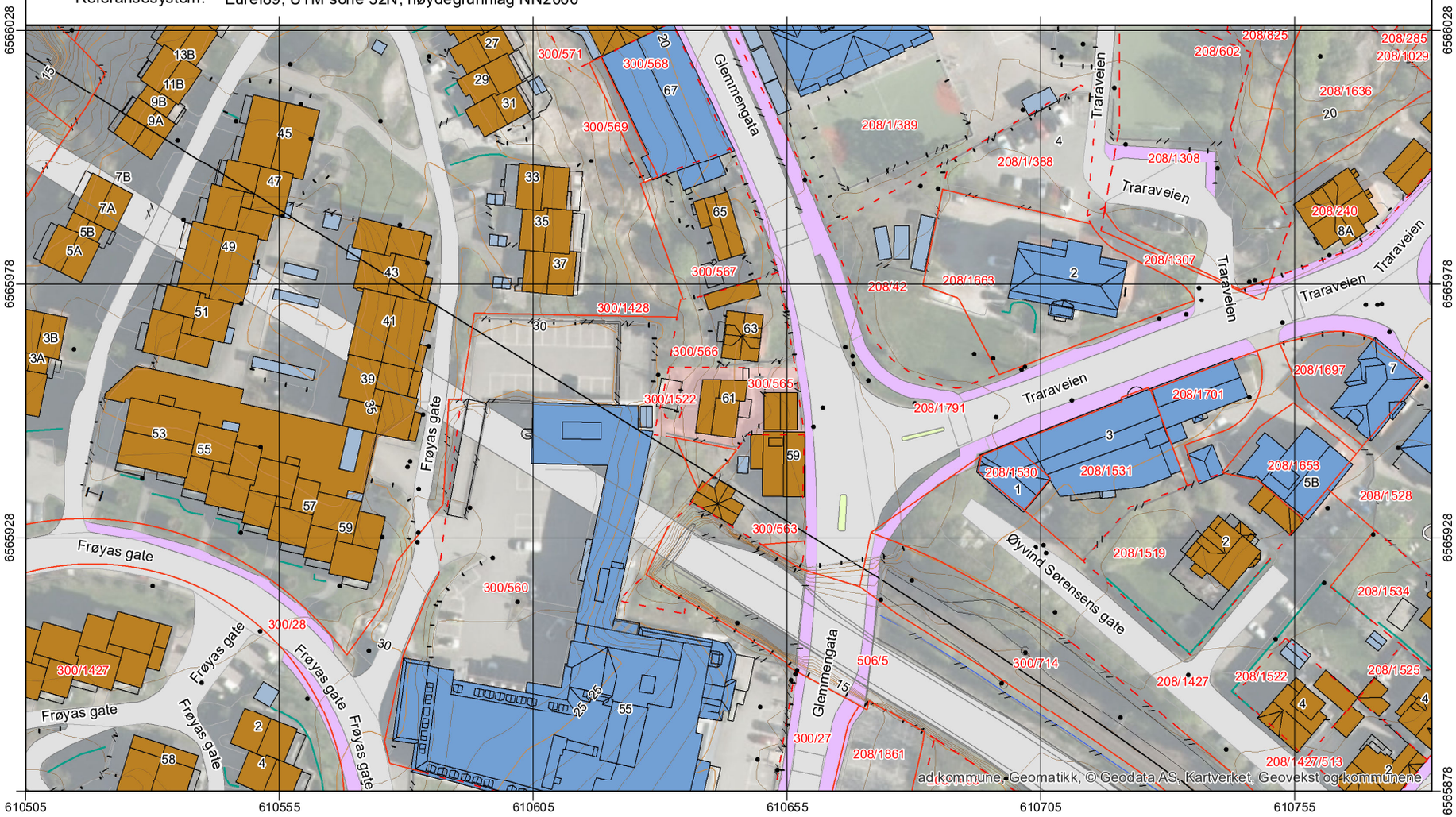
Adresse: Glemmengata 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/565/0/0

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-13

N



Grunnkart

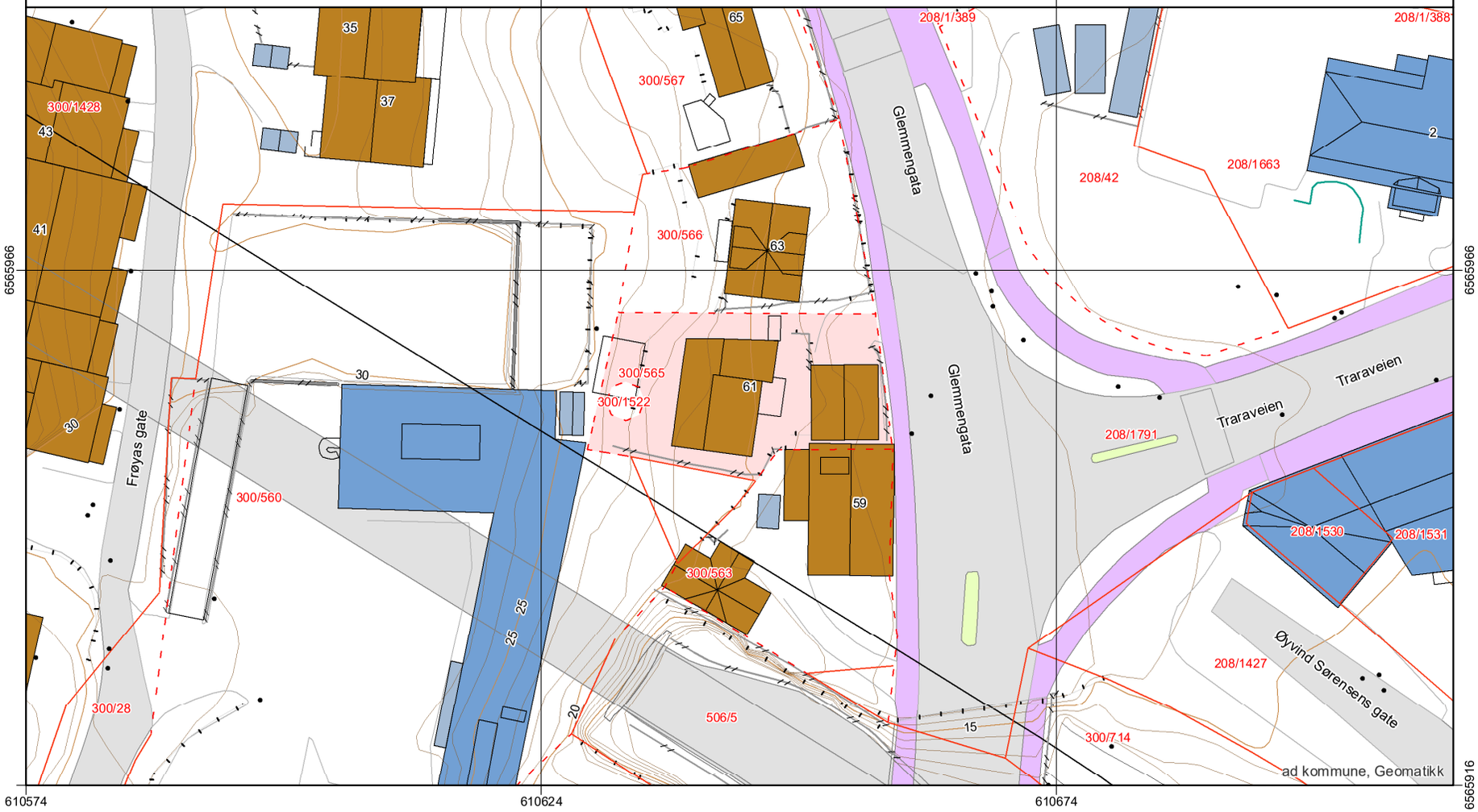
Adresse: Glemmengata 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/565/0/0

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-05-13

N



Kommuneplan

Adresse: Glemmengata 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/565/0/0

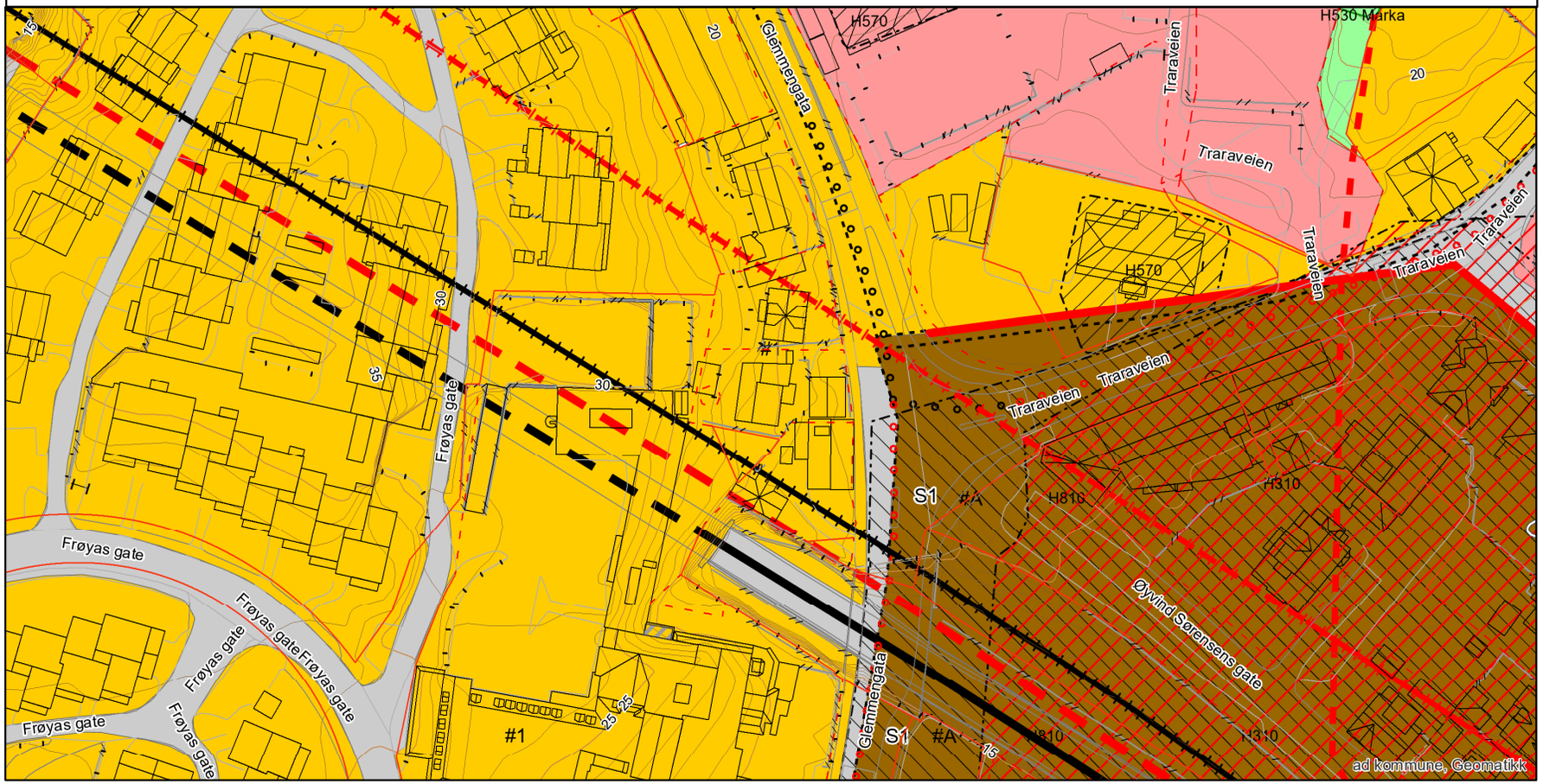
Planident:	913
Ikrafttredelsesdato:	15.6.2023
Plannavn:	Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Datakilde:	Geovekst, FKB
Referansesystem:	Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-13

N

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



Reguleringsplan

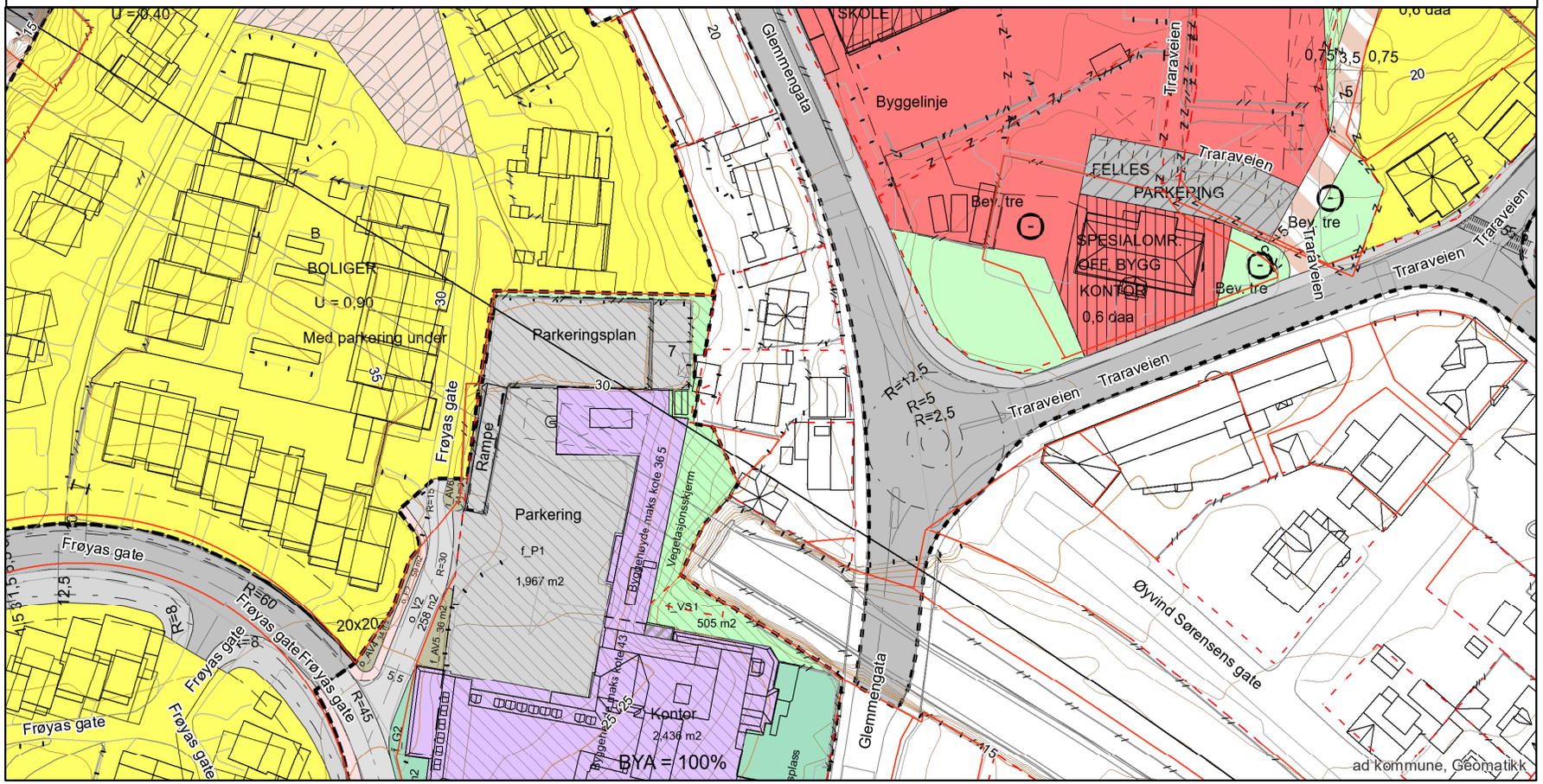
Adresse: Glemmengata 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/565/0/0
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-13

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen.



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	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)
- GP – 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) Infrastruktursone
- 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
- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende 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

Navn	SOSI-kode	Symbol	Farge	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	1000				
Boligbebyggelse og anlegg	1100				
Boligbebyggelse	1110				
Boligbebyggelse i tilknytning til landbruksbygninger	1111				
Boligbebyggelse konsentrert landbruksbygninger	1112				
Boligbebyggelse i tilknytning til fritidsbebyggelse	1113				
Fritidsbebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse	1120				
Fritidsbebyggelse	1121				
Fritidsbebyggelse tilknytning til	1122				
Fritidsbebyggelse konsentrert	1123				
Fritidsbebyggelse/hytte	1124				
Sentrumsformål	1130	Sentrumsformål		255/0/0	0/100/100/0
Kjøpesenter	1140	Kjøpesenter		255/0/0	0/100/100/0
Forretning	1141	Forretning		255/0/0	0/100/100/0
Forretning med underordnet tilvirkning	1142	Tilvirkning		255/0/0	0/100/100/0
Næringsbygg	1150	Næringsbygg			
Industribygning	1160	Industribygning			
Industrigrunn	1161	Industrigrunn			
Kombinasjon næring/bolig/fritidsformål	1170	Næring/bolig/fritid			
Offentlig/privat tjenesteyting	1180	Forretningsformål			
Kombinasjonsformål	1190	Kombinasjonsformål			
Offentlig eller privat tjenesteyting	1200				
Offentlig eller privat tjenesteyting	1210	Offentlig/privat tjenesteyting		199/21/133	22/90/0/0
Undervisning	1220	Undervisning			
Forskningsformål	1230	Forskningsformål			
Kirke/gravplass	1240	Kirke/gravplass			
Idrettsanlegg	1250	Idrettsanlegg			
Kulturhistorisk bygning/anlegg	1270	Bevaring kulturminne		0/0/0/0	0/0/0/0
Kulturhistorisk by/bebyggelse	1280	Bevaring bebyggelse		0/0/0/0	0/0/0/0
Kombinasjonsformål	1290	Kombinasjonsformål			
Turist- og fritidsformål	1300	Turist- og fritidsformål		255/0/0	0/100/100/0
Campingplass	1310	Campingplass		255/0/0	0/100/100/0
Hytte	1320	Hytte		255/0/0	0/100/100/0
Hytte	1321	Hytte		255/0/0	0/100/100/0
Hytte	1322	Hytte		255/0/0	0/100/100/0
Serviceanlegg/organisasjonsformål	1330	Serviceanlegg/organisasjonsformål			
Kontor/salg	1331	Kontor/salg		255/0/0	0/100/100/0
Overnatting	1332	Hotell		255/0/0	0/100/100/0
Restaurant	1333	Restaurant			
Kombinasjon	1334	Kombinasjon			
Servicefunksjon	1335	Servicefunksjon			
Samferdselsanlegg	1340	Samferdselsanlegg		255/255/0	0/0/100/0
Veganlegg	1341	Veganlegg			
Jernbaneanlegg	1342	Jernbaneanlegg			
Flyplassanlegg	1343	Flyplassanlegg			
Havneanlegg	1344	Havneanlegg			
Parkeringsanlegg	1345	Parkeringsanlegg			
Trafikkterminal	1346	Trafikkterminal			
Kollektivholdeplass	1347	Kollektivholdeplass			
Bru	1348	Bru			
Tunnelportal	1349	Tunnelportal			
Kombinasjon	1350	Kombinasjon			
Teknisk anlegg/ingeniørmessig anlegg	1360	Teknisk anlegg		255/0/0	0/100/100/0
Kraftforsyningsanlegg	1361	Kraftforsyningsanlegg			
Vannforsyningsanlegg	1362	Vannforsyningsanlegg			
Avløpsanlegg	1363	Avløpsanlegg			
Renseanlegg	1364	Renseanlegg			
Avfallsanlegg	1365	Avfallsanlegg			
Kombinasjon	1366	Kombinasjon			
Gruve/utvinning	1370	Gruve/utvinning		255/0/0	0/100/100/0
Råstoffutvinning	1380	Råstoffutvinning			
Deponi	1390	Deponi			
Kombinasjon	1400	Kombinasjon			
Kombinasjon	1410	Kombinasjon			
Kombinasjon	1420	Kombinasjon			
Kombinasjon	1430	Kombinasjon			
Kombinasjon	1440	Kombinasjon			
Kombinasjon	1450	Kombinasjon			
Kombinasjon	1460	Kombinasjon			
Kombinasjon	1470	Kombinasjon			
Kombinasjon	1480	Kombinasjon			
Kombinasjon	1490	Kombinasjon			
Kombinasjon	1500	Kombinasjon			
Kombinasjon	1510	Kombinasjon			
Kombinasjon	1520	Kombinasjon			
Kombinasjon	1530	Kombinasjon			
Kombinasjon	1540	Kombinasjon			
Kombinasjon	1550	Kombinasjon			
Kombinasjon	1560	Kombinasjon			
Kombinasjon	1570	Kombinasjon			
Kombinasjon	1580	Kombinasjon			
Kombinasjon	1590	Kombinasjon			
Kombinasjon	1600	Kombinasjon			
Kombinasjon	1610	Kombinasjon			
Kombinasjon	1620	Kombinasjon			
Kombinasjon	1630	Kombinasjon			
Kombinasjon	1640	Kombinasjon			
Kombinasjon	1650	Kombinasjon			
Kombinasjon	1660	Kombinasjon			
Kombinasjon	1670	Kombinasjon			
Kombinasjon	1680	Kombinasjon			
Kombinasjon	1690	Kombinasjon			
Kombinasjon	1700	Kombinasjon			
Kombinasjon	1710	Kombinasjon			
Kombinasjon	1720	Kombinasjon			
Kombinasjon	1730	Kombinasjon			
Kombinasjon	1740	Kombinasjon			
Kombinasjon	1750	Kombinasjon			
Kombinasjon	1760	Kombinasjon			
Kombinasjon	1770	Kombinasjon			
Kombinasjon	1780	Kombinasjon			
Kombinasjon	1790	Kombinasjon			
Kombinasjon	1800	Kombinasjon			
Kombinasjon	1810	Kombinasjon			
Kombinasjon	1820	Kombinasjon			
Kombinasjon	1830	Kombinasjon			
Kombinasjon	1840	Kombinasjon			
Kombinasjon	1850	Kombinasjon			
Kombinasjon	1860	Kombinasjon			
Kombinasjon	1870	Kombinasjon			
Kombinasjon	1880	Kombinasjon			
Kombinasjon	1890	Kombinasjon			
Kombinasjon	1900	Kombinasjon			
Kombinasjon	1910	Kombinasjon			
Kombinasjon	1920	Kombinasjon			
Kombinasjon	1930	Kombinasjon			
Kombinasjon	1940	Kombinasjon			
Kombinasjon	1950	Kombinasjon			
Kombinasjon	1960	Kombinasjon			
Kombinasjon	1970	Kombinasjon			
Kombinasjon	1980	Kombinasjon			
Kombinasjon	1990	Kombinasjon			
Kombinasjon	2000	Kombinasjon			

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Navn	SOSI-kode	Symbol	Fargekode Rein	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	2000				
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer)	2001		255/0/0	0/100/100/0	0/0/0/0
Veg	2002	Veg	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Gatetun	2011	Gatetun			
Fortau	2012	Fortau	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Sykkelveg	2013	Sykkelveg			
Veg	2014	Veg	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Gang-/sykkelveg	2015	Gang-/sykkelveg			
Gang-/sykkelveg adskilt	2016	Gang-/sykkelveg			
Gatetun/veg felt	2017	Gatetun/veg felt			
Annet veganlegg, gatetun/veg	2018	Annet veganlegg	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Annet veganlegg, gatetun/veg	2019	Annet veganlegg	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Gang- og sykkelveg	2020	Gang- og sykkelveg			
Gatetun	2021	Gatetun	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Gatetun - kantstein/avsetning	2022	Gatetun - kantstein/avsetning	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Annet veganlegg - gatetun/veg	2023	Annet veganlegg - gatetun/veg	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Gatetun	2024	Gatetun	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Gatetun - kantstein/avsetning	2025	Gatetun - kantstein/avsetning	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Gatetun - kantstein/avsetning	2026	Gatetun - kantstein/avsetning	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Gatetun - hengende kantstein/avsetning	2027	Gatetun-kantstein/avsetning	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Kjørefelt for kollektivt	2028				
Bru	2040	Bru	199/0/0	99/99/99	20/0/0/0
Bru	2041	Bru			
Rampe/trapp	2042	Rampe/trapp			
Rampe/trapp	2043	Rampe/trapp			
Kjørefelt for sykler	2050	Kjørefelt for sykler	255/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Kjørefelt for gående	2051	Kjørefelt for gående	255/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Fellesareal for kollektivtrafikkformål	2060	Kollektivtrafikkformål			
Holdeplass/stasjon	2070	Kollektivstasjon/stopp			
Kollektivterminal	2080	Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2090	Kollektivholdeplass			
Parker, trafikkparkering	2100				
Parkeringsplass	2101	Parkeringsplass	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Parkering	2102	Parkering			
Parkeringshus	2103	Parkeringshus			
Parkeringsanlegg for sykler	2104	Parkeringsanlegg	255/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Fellesareal	2110	Fellesareal	255/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Gjennomkjøring	2120	Gjennomkjøring			
Gate- og veglysarmatur	2130	Gate- og veglysarmatur			
Vending/snuplass	2140	Vending/snuplass			
Kollektivfelt	2150	Kollektivfelt			
Fellesareal	2160	Fellesareal			
Kollektivholdeplass/stasjon	2170	Kollektivholdeplass/stasjon			
Annet teknisk infrastrukturareal	2180				
Annet teknisk infrastrukturareal	2190				
Kombinasjon teknisk for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	2200		0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Kombinasjon teknisk for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kollektivtrafikk)	2210		0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Kombinasjon teknisk for gater med kollektivtrafikkareal (kollektivfelt) og annet teknisk infrastrukturareal	2220		0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0

GRØNNSTRUKTUR

Navn	SOSI-kode	Symbol	Fargekode Rein	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	3000				
Grønnstruktur	3001				
Naturområde	3020	Naturområde		197/255	77/0/255/0
Turdrag	3030	Turdrag			
Turdrag	3031	Turdrag			
Turdrag	3032	Turdrag			
Parkanlegg	3040	Parkanlegg			
Park	3050	Park			
Park	3051	Park			
Vegetasjonsskjerm	3060	Vegetasjonsskjerm			
Kombinasjon grønnstruktur/turdrag	3070			197/255	77/0/255/0
Kombinasjon grønnstruktur/turdrag	3080			197/255	77/0/255/0
Kombinasjon grønnstruktur/turdrag	3090			197/255	77/0/255/0

FORSVARET

Navn	SOSI-kode	Symbol	Fargekode Rein	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	4000				
Forsvaret	4001	Forsvaret	0/0/0/0	255/255/255	0/0/0/0
Militære formål	4002	Militære formål			
Skyte/øvingsområde	4003	Skyte/øvingsområde			
Skyte/øvingsfelt	4004	Skyte/øvingsfelt			
Flyplass	4005		0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Militære formål	4006		0/0/0/0	255/255/255	0/0/0/0
Militære formål	4007		0/0/0/0	255/255/255	0/0/0/0
Kystartilleriområde/-anlegg	4008		0/0/0/0	255/255/255	0/0/0/0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Navn	SOSI-kode	Symbol	Fargekode Rein	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	5000				
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	5001		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (grense mot kommune/fylke/utenfor grense landbruksplikt)	5002				
Landbruksformål	5010	Landbruk			
Dyrket mark	5011	Dyrket mark			
Beitemark	5012	Beitemark			
Kulturbeite	5013	Kulturbeite	197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Beitemark	5014	Beitemark			
Skog	5020	Skog			
Skogbruksformål	5021	Skogbruk			
Kombinasjon	5030		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5040		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5050		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5060		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5070		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5080		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5090		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5100		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5110		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5120		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5130		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5140		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5150		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5160		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5170		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5180		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5190		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5200		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5210		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5220		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5230		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5240		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5250		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5260		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5270		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5280		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5290		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5300		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5310		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5320		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5330		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5340		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5350		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5360		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5370		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5380		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5390		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5400		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5410		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5420		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5430		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5440		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5450		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5460		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5470		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5480		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5490		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5500		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5510		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5520		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5530		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5540		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5550		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5560		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5570		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5580		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5590		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5600		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5610		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5620		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5630		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5640		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5650		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5660		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5670		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5680		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5690		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5700		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5710		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5720		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5730		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5740		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5750		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5760		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5770		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5780		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5790		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5800		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5810		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5820		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5830		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5840		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5850		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5860		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5870		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5880		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5890		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5900		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5910		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5920		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5930		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5940		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5950		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5960		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5970		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5980		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	5990		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0
Kombinasjon	6000		197/255	77/0/255/0	0/0/0/0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Navn	SOSI-kode	Symbol	Fargekode Rein	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	6000				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Formål	6100	Formål	0/0/0/0	51/204/255	80/20/0/0
Formål	6200	Formål			
Råstoff	6210	Råstoff			
Råstoffutvinning over	6220	Råstoffutvinning over			
Råstoffutvinning	6230	Råstoffutvinning			
Akvakultur	6300	Akvakultur	0/0/0/0	0/0/0/0	0/0/0/0
Fiskeri	6400	Fiskeri	0/0/0/0	51/204/255	80/20/0/0
Ferdsel	6500	Ferdsel	0/0/0/0	51/204/255	80/20/0/0
Farled	6510	Farled	0/0/0/0	51/204/255	80/20/0/0
Farled, og ankerfeltsgrense	6520	Farled og ankerfeltsgrense	0/0/0/0	51/204/255	80/20/0/0
Opparbeidelse av sjø	6530	Opparbeidelse av sjø	0/0/0/0	51/204/255	80/20/0/0
Akvakultur	6540	Akvakultur	255/0/0	255/204/255	0/20/0/0
Snuoppfordringsområde	6550				
Snuoppfordring - bruk og vedlikehold	6560				
Snuoppfordring - bruk og vedlikehold (fritidsbåter)	6570				
Fiskeplass	6580	Fiskeplass	0/0/0/0	51/204/255	80/20/0/0
Fiskeplass	6590				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold	6600				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (fritidsbåter)	6610				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (fritidsbåter) (kommersiell)	6620				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell)	6630				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter)	6640				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell)	6650				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter)	6660				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell)	6670				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter)	6680				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell)	6690				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter)	6700				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell)	6710				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter)	6720				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell)	6730				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter)	6740				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell)	6750				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter)	6760				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell)	6770				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter)	6780				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell)	6790				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter)	6800				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell)	6810				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter)	6820				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell)	6830				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter)	6840				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell)	6850				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter)	6860				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell)	6870				
Fiskeplass - bruk og vedlikehold (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbåter) (kommersiell) (fritidsbå

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

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

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

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

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Oversiktskart

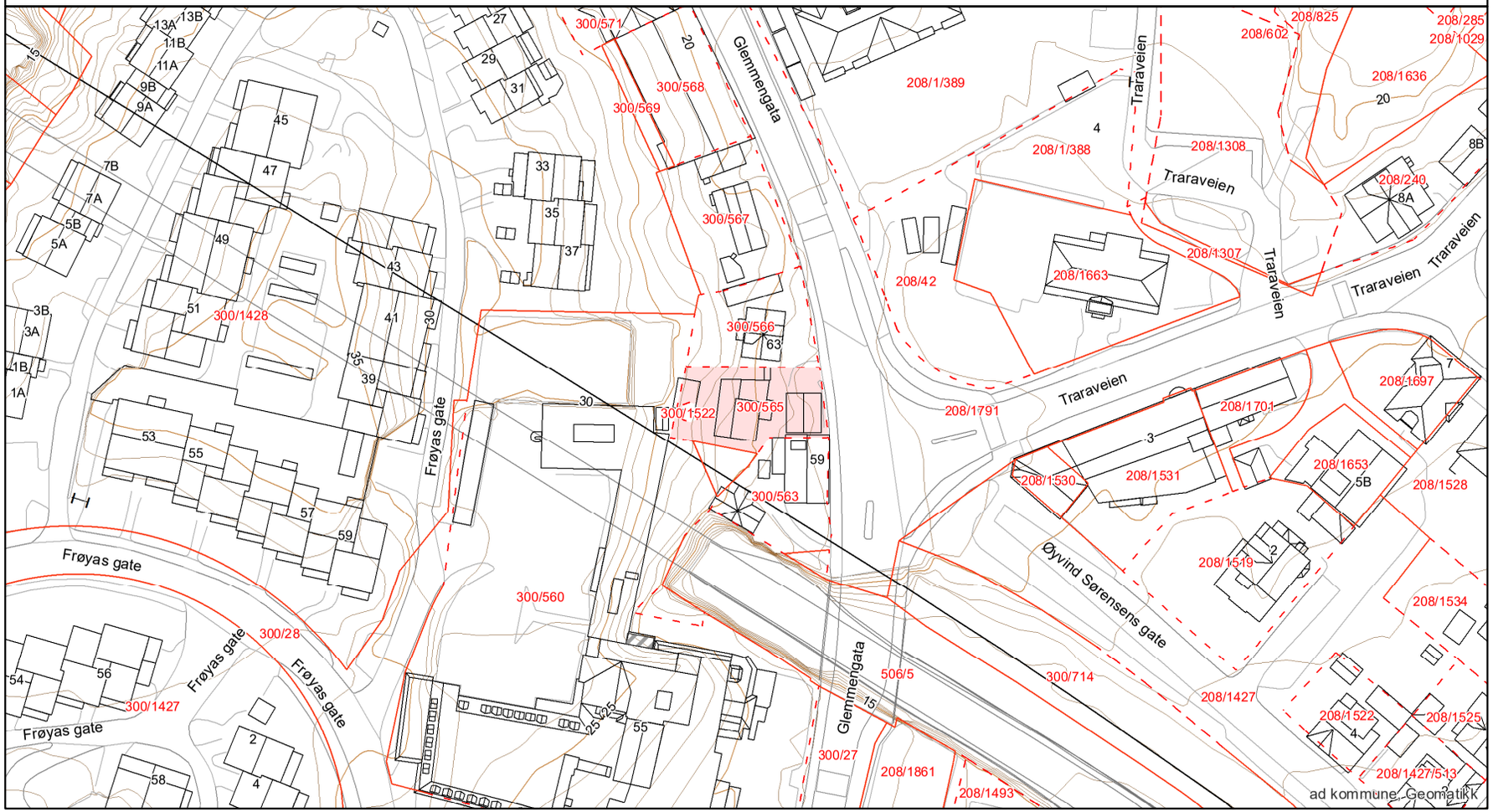
Adresse: Glemmengata 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/565/0/0

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-13

N



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

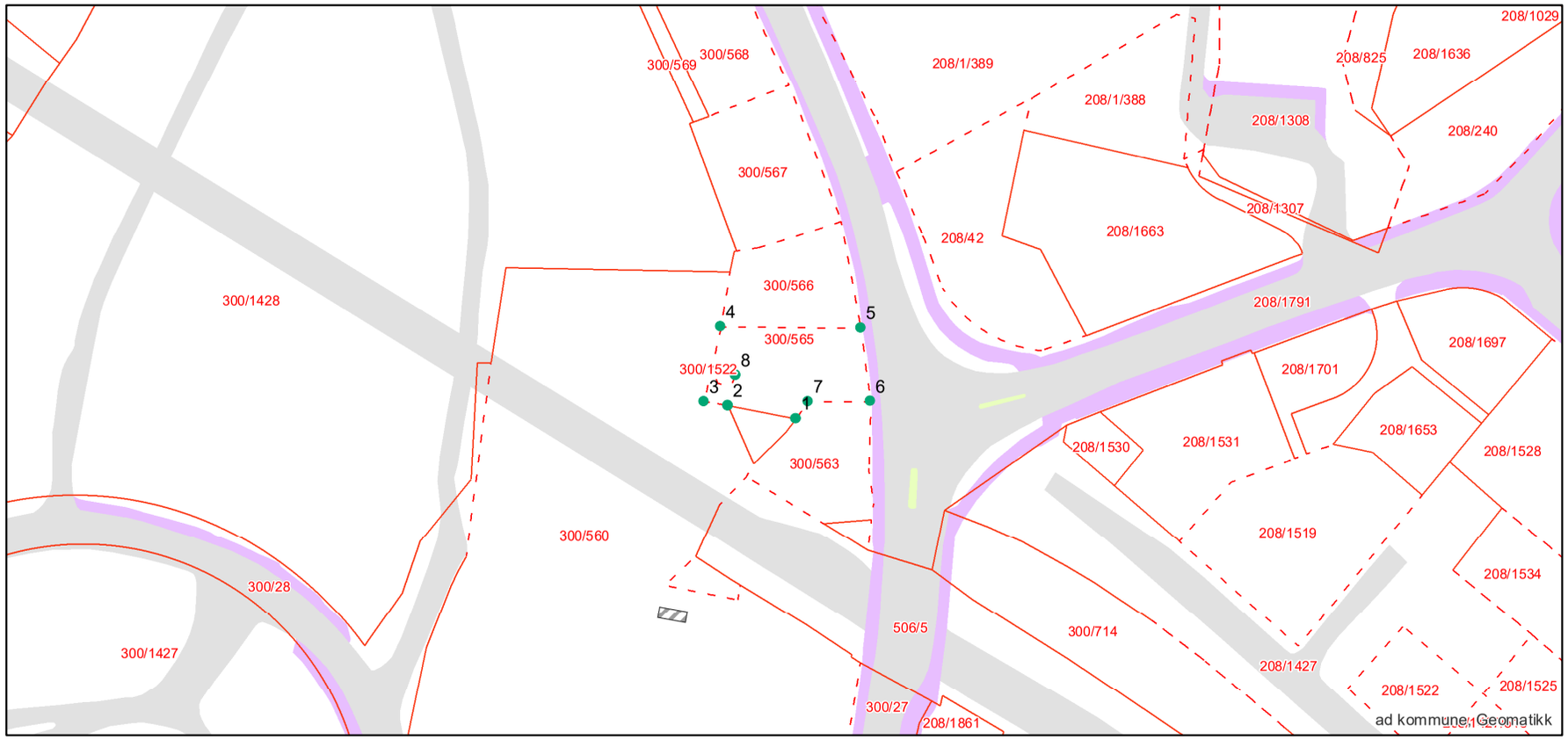
Adresse: Glemmengata 61, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/565/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-13

N

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

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565945.22711	610644.890696	Ikke spesifisert	12.34	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6565947.54624	610632.779277	Ikke spesifisert	4.29	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6565948.22862	610628.552954	Ikke spesifisert	13.7	Umerket		Terrengmålt	51	0
4	6565961.58563	610631.552496	Ikke spesifisert	24.99	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0
5	6565961.40077	610656.527542	Ikke spesifisert	13.19	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0
6	6565948.31484	610658.200165	Ikke spesifisert	11.07	Umerket		Terrengmålt	51	0
7	6565948.25974	610647.135947	Ikke spesifisert	3.78	Umerket		Terrengmålt	51	0
8	6565952.97834	610634.145654	Ikke spesifisert	11.52	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-300/565/0

Bruksnavn	GLEMMENGATEN 61	Beregnet areal	378.9
Etablert dato	11.11.1910	Historisk oppgitt areal	370.0
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
JULIE BAKKE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
BJØRN BAKKE NYHUS		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	08.06.2015	08.06.2015		
AF - Annen forretningstype	12.01.2015	12.01.2015		
AF - Annen forretningstype	12.01.2015	12.01.2015		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering	11.11.1910			

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
☑	☐	☐	☐	☐		378.9	NF - Noen fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193816657	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
300280876	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 193816657: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	72.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	72.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	72.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	72.0	0.0	72.0	0.0

Bygning 300280876: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	32.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	32.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.02.2012	22.02.2012
IG - Igangsettingstillatelse	17.02.2012	22.02.2012

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	32.0	32.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Glemmengata	61		1605 FREDRIKSTAD

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 565	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Glemmengata 61		
Areal:	* m² *	* Se vedlagte målebrev	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 18.05.2026

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
13. Mai 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**300**	Bnr.:	**565**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Glemmengata 61**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 09.02.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 09.02.2024	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Nyhus Bjørn Bakke

Glemmengata 61

1605 Fredrikstad

Adresse:	Glemmengata 61 (H - 1 - 1)	**Dato:**	13.05.2026
Bygningsnr:	193816657	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	300 / 565 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cato Eriksen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	14537
Tilsyn:	Ikke utført 09.02.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Trolla **Plassering:** 1 etasje **Produktnavn**

1	Feil montering	trolla 1 etg
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	
2	Ildsted defekt	trolla 804
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

1	Typegodkjent takstige	
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 3. ledd*	
2	Feiemulighet mangler	
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 4. ledd*	
3	Innekledd skorstein	1 etg
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*	

OBS !

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/565/0/0

Eierrepresentant: Nyhus Bjørn Bakke

Regningsmottaker: Nyhus Bjørn Bakke

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	GLEMMENGATEN 61	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	565	Oppgitt areal	370 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	378,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Glemmengata 61	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1605 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Trara	Valgkrets	Trara

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193816657	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		72

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NYHUS BJØRN BAKKE	GLEMMENGATA 61	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
BAKKE JULIE	GLEMMENGATA 61	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.06.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.06.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	796 200,00 0/00	kr 3,20	01.06.2026	1/1	0	kr 2 547,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.06.2026	1/1	0	kr 2 598,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.06.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.06.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.06.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 21 514,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 13.5.2026

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

Eiendomsrapport for 300 / 565 / 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

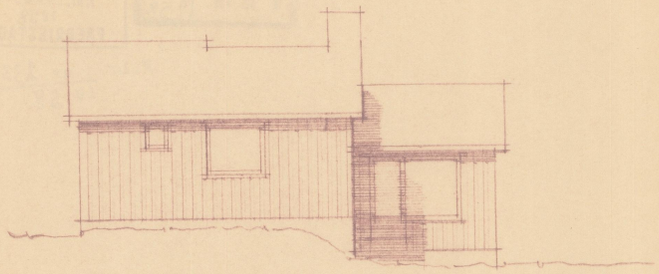
Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

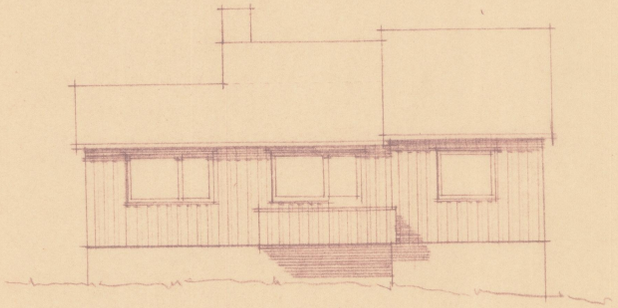
HERR FINN SIMENSEN, CLEMMENGT.

FORSLAG TIL OM- OG TILBYGG - MÅLESTOKK 1:100
FREDRIKSTAD 19. JUNI 1958
ERNST OG ARTHUR BRYNHILDSEN, ARKITEKTER M.N.A.L.

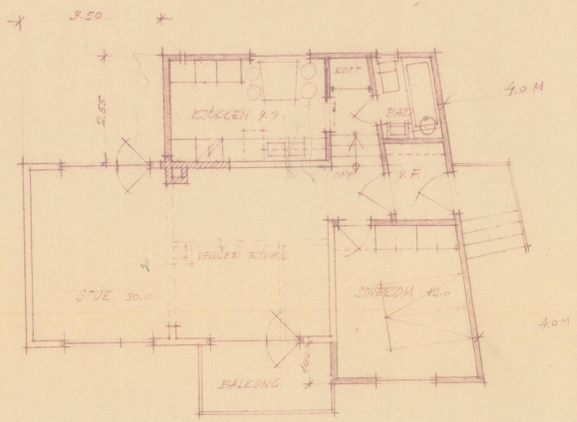
ANVIS BESTÅENDE BYGG
NYTT



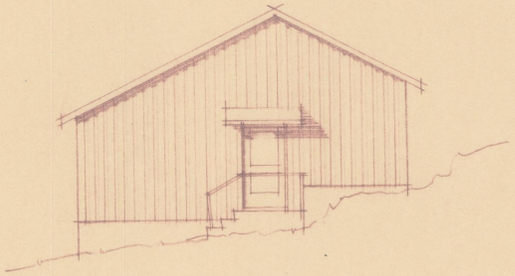
FASADE MOT FJELLET (VEST)



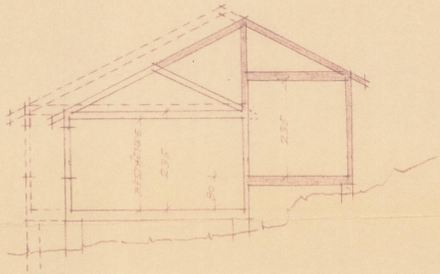
FASADE MOT KLEMMENSGATEN (ØST)



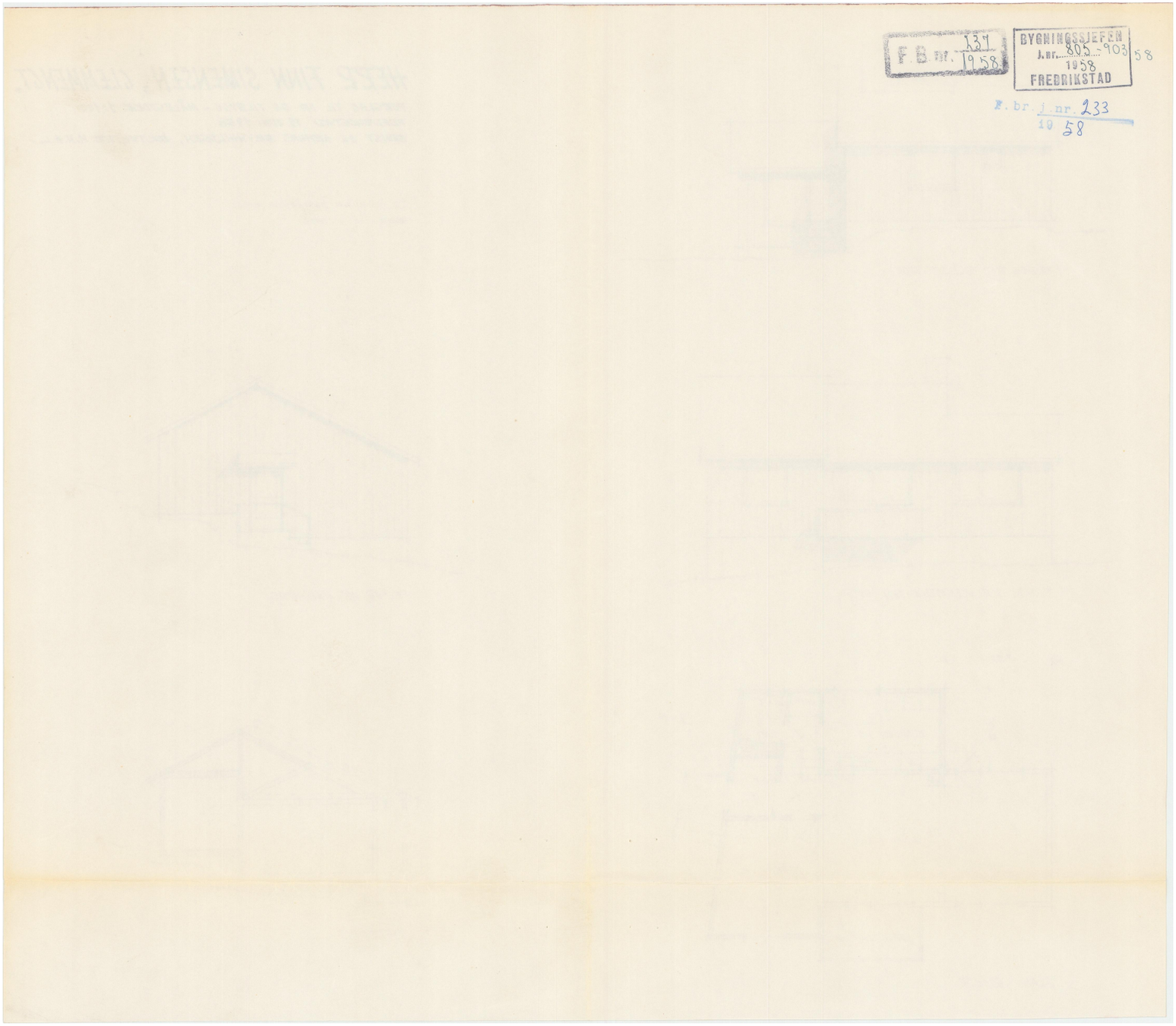
PLAN 1. ETASJE

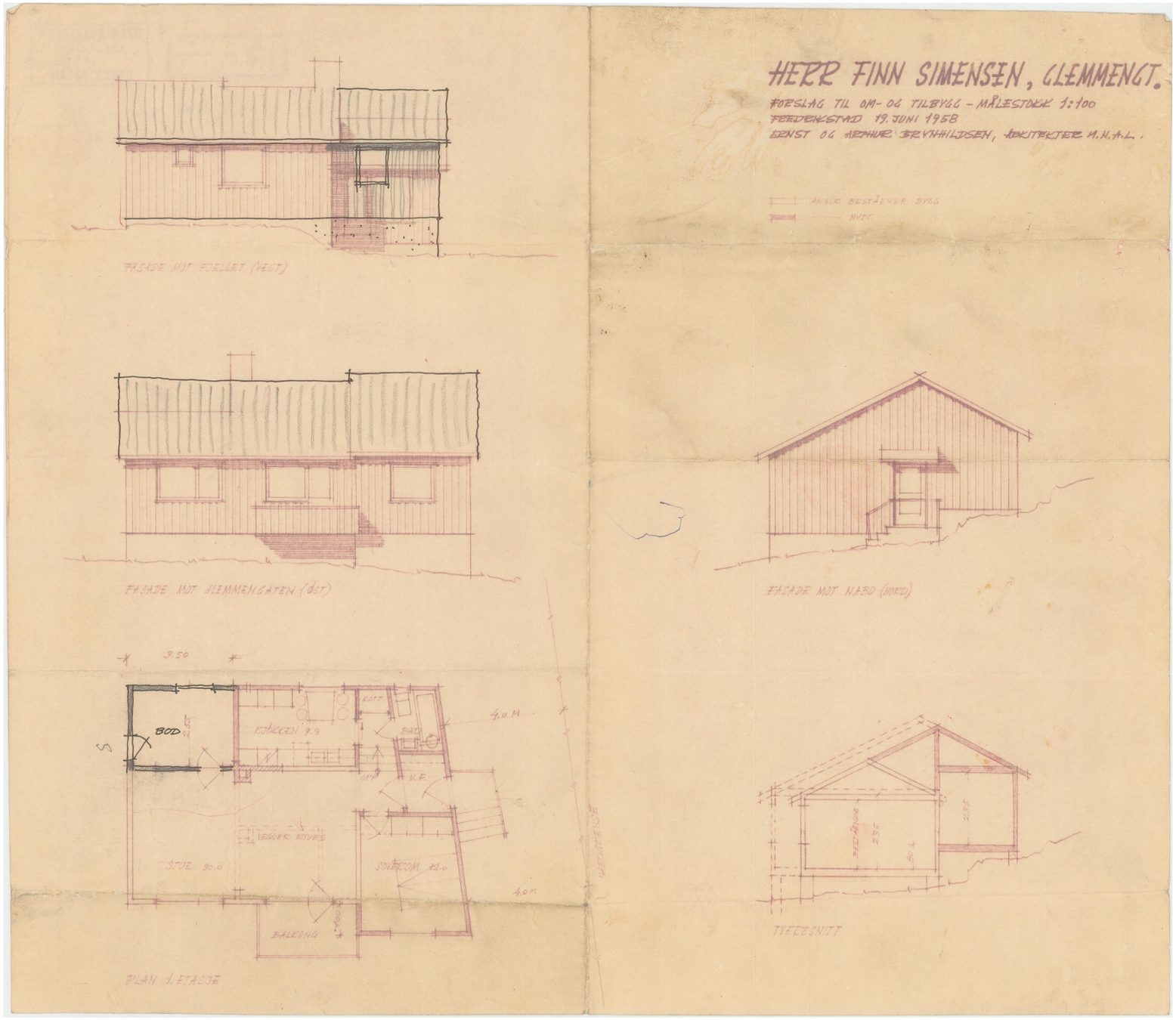


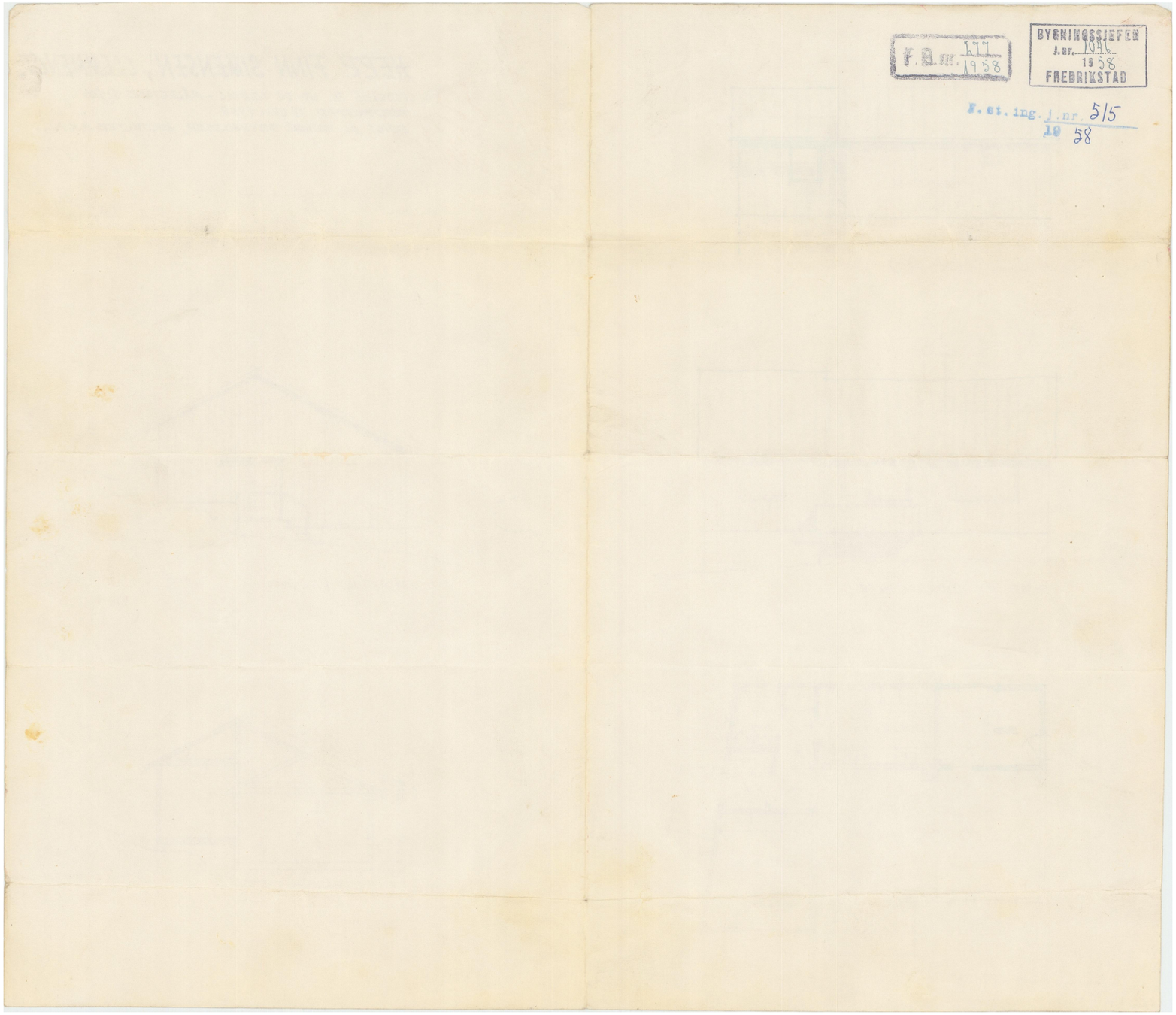
FASADE MOT NABO (NORD)



TVERRSNITT

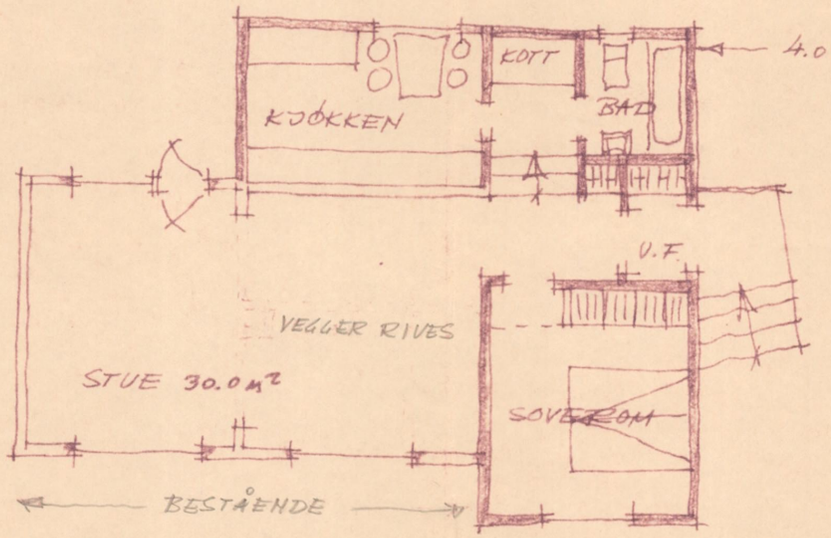

F.B nr. 134 1958
BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 805 - 903 58
1958
FREDRIKSTAD
F. br. j. nr. 233
19 58


HERR FINN SIMENSEN, CLEMMENGT.
FORSLAG TIL OM- OG TILBYGG - MÅLESTOKK 1:100
FREDRIKSTAD 19. JUNI 1958
ERNST OG ARTHUR ELVNHILDSEN, ARKITEKTER M.N.A.L.
ANGIR BESTÅENDE BYGG
NYTT
FASADE MOT FJELLET (VEST)
FASADE MOT KLEMMENGATEN (ØST)
FASADE MOT NABO (NORD)
3.50
BOD
KJØKKEN 9.3
GANG
BAD
U.E
4.0 M
VEIER ELVES
STUE 30.0
SOVEROM 12.0
BALKONG
4.0M
PLAN 1. ETASJE
TVERSNITT


F.B.nr. 177
1958
BYGNINGSSJEFEN
J.nr. 1046
1958
FREDRIKSTAD
F. el. ing. j.nr. 515
19 58

ERNST OG ARTHUR BRYNHILDSEN, ARKITEKTER M.N.A.L., BINGSGT. 21, TLF. 366

KJØKKEN OG BAD LIGGER 3-4 TRIN
HØYERE ENN DE ØVRIGE ROM AV HENSYN TIL FJELLET.

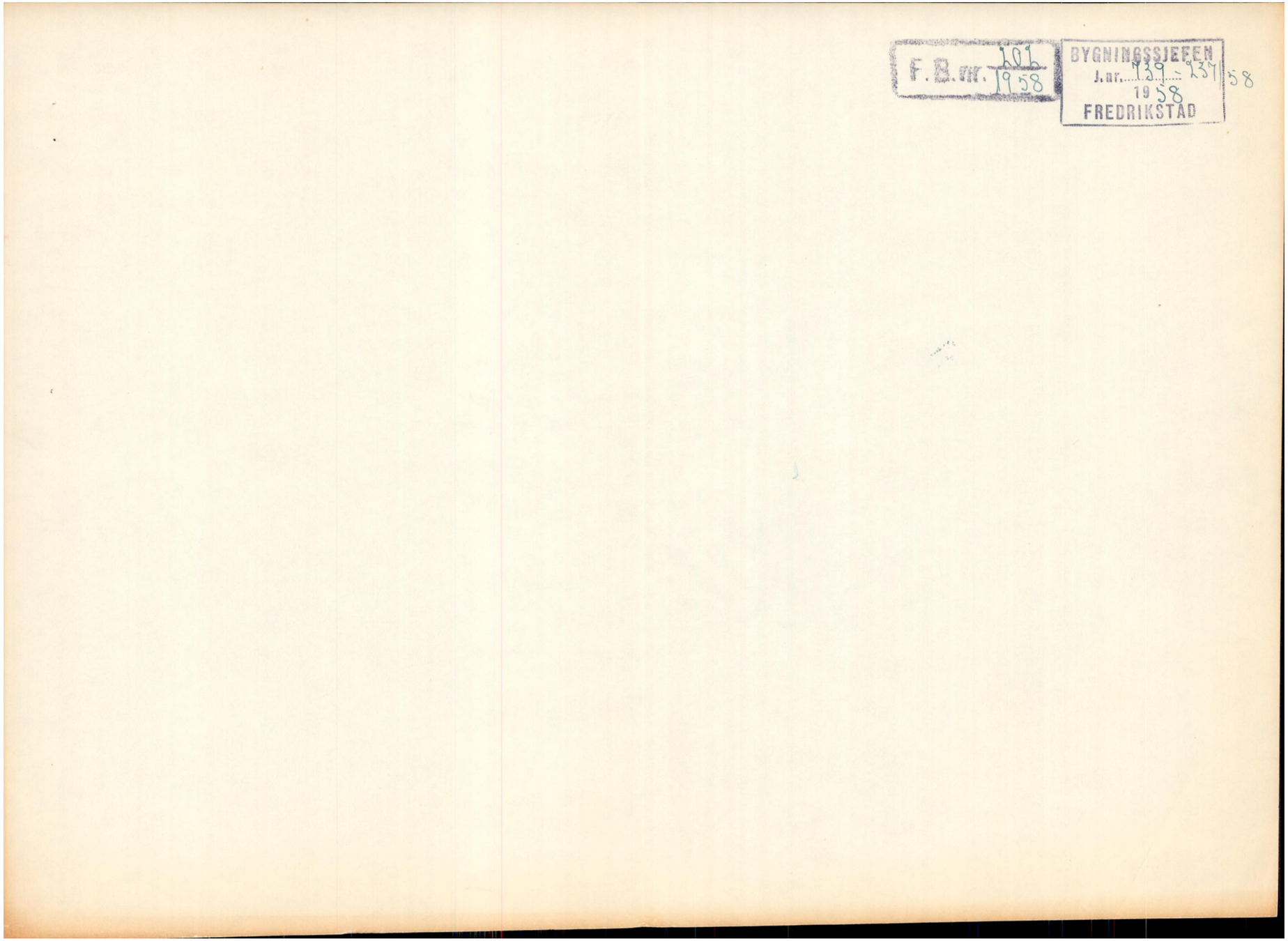


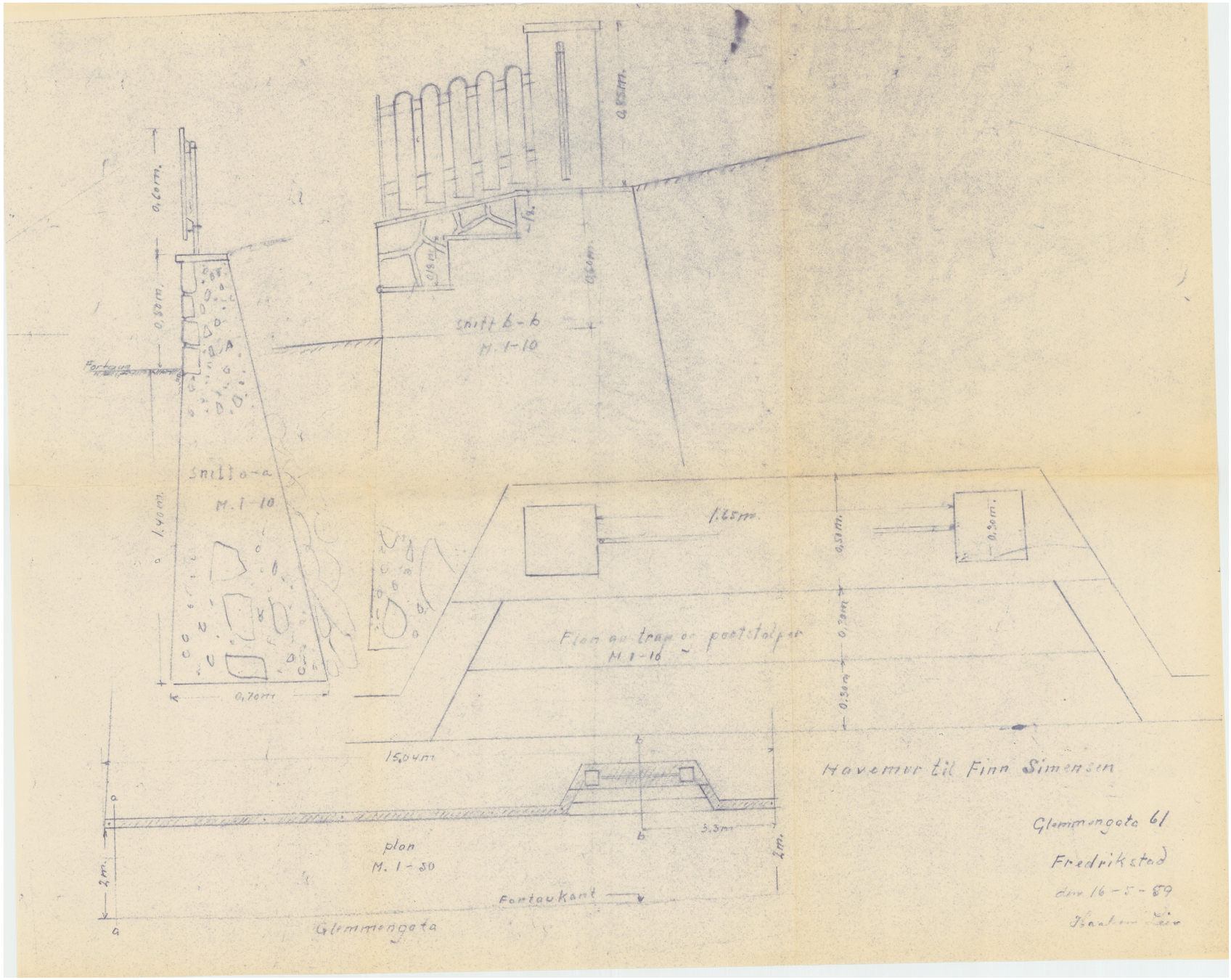
HYBO GRENSE

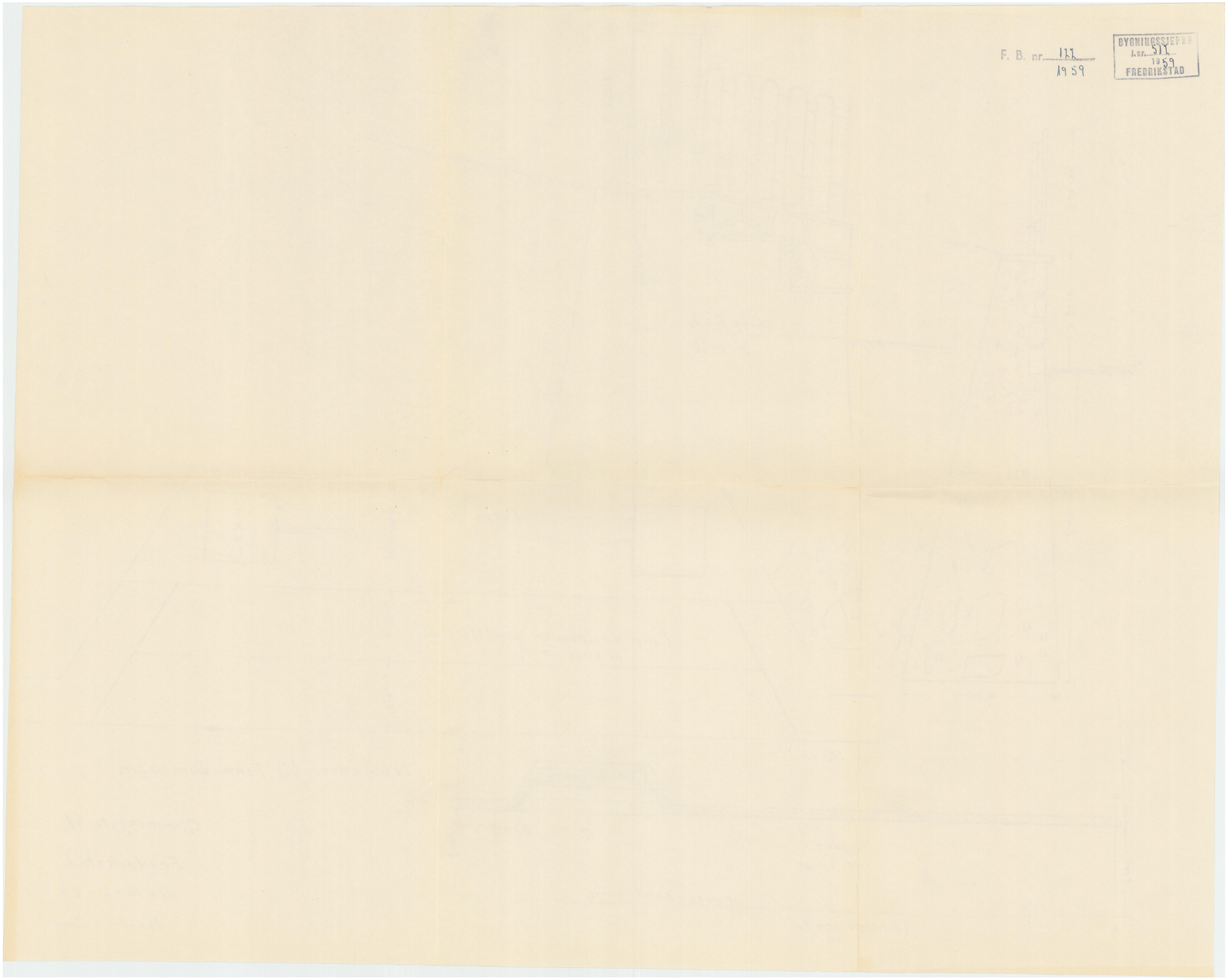
PLAN

AREAL BESTÅENDE 34.0 m²
NYTT 37.0 m²
71.0 m²

HERR FINN SIMENSEN
FORSLAG TIL PÅBYGG
MÅLESTOKK 1:100
4.6.58
Arthur Brynhildsen


F.B.nr. 101
1958
BYGNINGSSJEFEN
Jnr. 939 - 957
1958
FREDRIKSTAD


0,85m.
0,60m.
0,18 m.
Snitt b-b
M. 1-10
0,60m.
0,50m.
Fortau
Snitt a-a
M. 1-10
1,40m.
0,70m.
1,65m.
0,53m.
0,30m.
0,75m.
0,32m.
Plan av trapp og poststolper
M. 1-10
15,04m.
b
b
5,3m.
2m.
2m.
plan
M. 1-50
Fortaukant
a
a
Glemmengata
Havemur til Finn Simensen
Glemmengata 61
Fredrikstad
dav 16-5-89


F. B. nr. 111
1959
BYGNINGSSJEFEN
I.nr. 511
1959
FREDRIKSTAD

Tingl. 6.9.1962. Sak nr. 1079.

4 0 H Q 4 / 6741436 Geomatikk
300/566 DSE

År 19 62 den 28. juni ble det i medhold av § 57 i „Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924“ med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av matr. nr. 445a Fredrikstad V som skal sammenföyes med Glemmengata 63.

Kjöpere: Frkn. Agnes og Jenny Andreassen.

Forretningen som på vegne av grunneieren, Nygaard & Guldberg, var rekvirert av o.r.sakförer Knut Thorne, ble administrert og utfört av Arne Straume i nærvær av vitnet Gunnar Hofstad.

Alle vedkommende var varslet ved bekrammelse löpenr. 3640 datert 23. juni 1962. Ved forretningen mötte: For selgeren, Nygaard & Guldberg, o.r. sakförer Knut Thorne, kjöperne frkn. Agnes og Jenny Andreassen med o.r.sakförer Camillo Mordt. For eierne av Glemmengata 55, Hansen & Co A/S, mötte disp. Reidar W.Wold Hansen og for eieren av Glemmengata 61 mötte Gunvor Simensen.

Grensene ble stukket ut og deretter målt. De går fram av etterstående kart i målestokk 1 : 200 og måler i meter: Mot nord 2.25, mot öst 10.46, mot nordöst 4.63, mot sör 4.75 og mot vest 14.06.

Arealet er : 35.00 m².

Forretningen sluttet.

OPPMÅLINGSSJEFEN FREDRIKSTAD

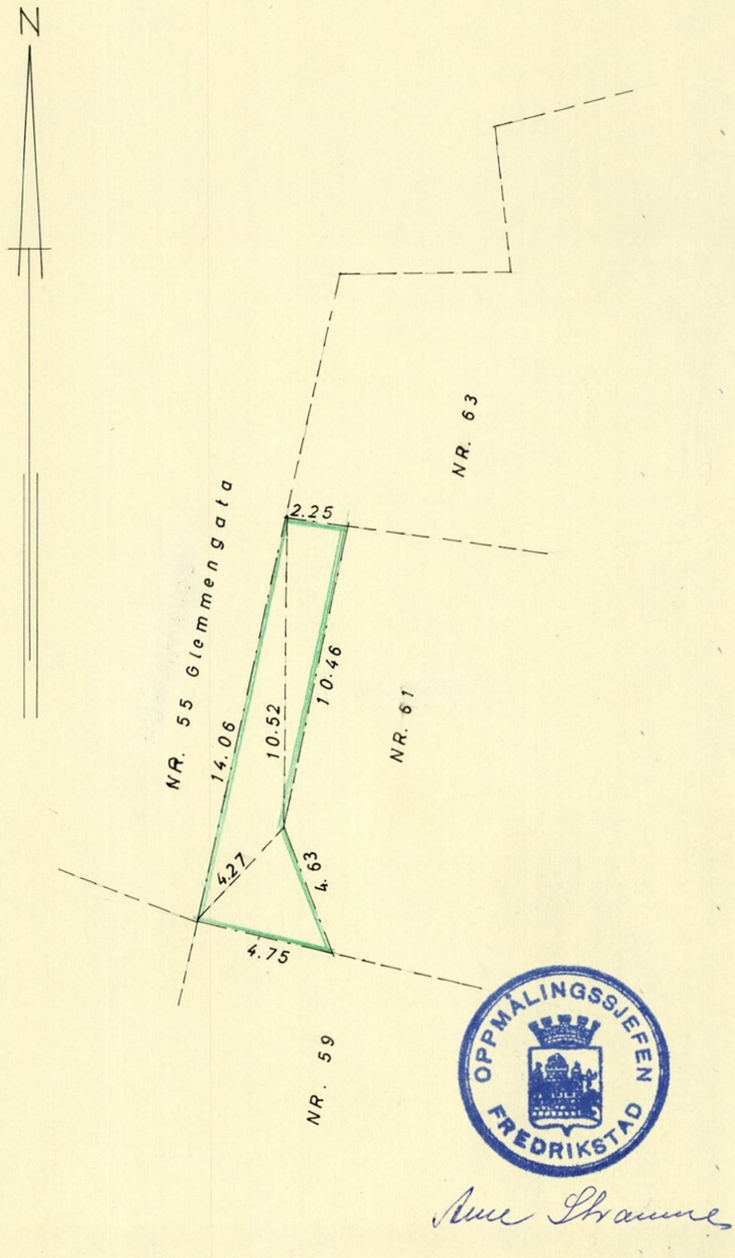
Arne Straume

Gunnar Hofstad

Kart over en parsell av matr. nr. 445a Fredrikstad V som skal sammenföyes med Glemmengatan 63

Kjöpere: Agnes og Jenny Andreassen 300/566

Areal: 35.00 m² M = 1 : 200



Arne Straume

Aar 1910 den 11te november blev en lovlig opmaalingsforretning avholdt over grunden gl. matr. nr. 213 i vestre Fredrikstad og administreres av undertegnede i overvær av vidnerne Fr. Selvin og Petter Johansen og var alle nedkommende indvarslet efter berammelse løbnr. 1256.

Ved forretningen mitte naboene Anne Kristine Gulbrandsen og frk Finn Pårensen ved Finn Pårensen. Nygaards eiere ved disponent J. Lindbøe og rekvirenten styrmand Th. Evensen, der meddelte, at grunden gl. matr. nr. 213 i vestre Fredrikstad begjæres opmaalt og kartlagt.

Efterat grænserne nærmere var besigtet og nedtat blev disse maalt og fundne at utgjøre:

imot N = 6.56 m og 16.34 m
imot O = 15.04 m
imot S = 11.05 m
mot SO = 6.50 m og 7.90 m
mot SV = 15.90 m
imot V = 10.46 m

av indhold = 429.38 m².

Tomten er gitt nyt nr. 61 til Glemmingaten.

Diagonaler blev maalt og nordlinien avsat efter et ældre kart.

Det bemærkes, at sidebygningen - paa kartet betegnet med A - er fra en mindre del opført indpaa nabotomten Glemmingegaten nr. 63 tilhørende Anne Kristine Gulbrandsen. I tilfælde nævnte hus nedbrændes eller paa anden maate blir fjernet, maa den nye grandselinie, som paa hosstaaende kart er anført med grøn farve, befølges ved eventuel nybygning eller indhegning. Sidstnævnte grandselinie blev nedtat av begge parter.

Da ingen forlangte mere tilført, blev forretningen sluttet. — Fredrikstad 23/9 10

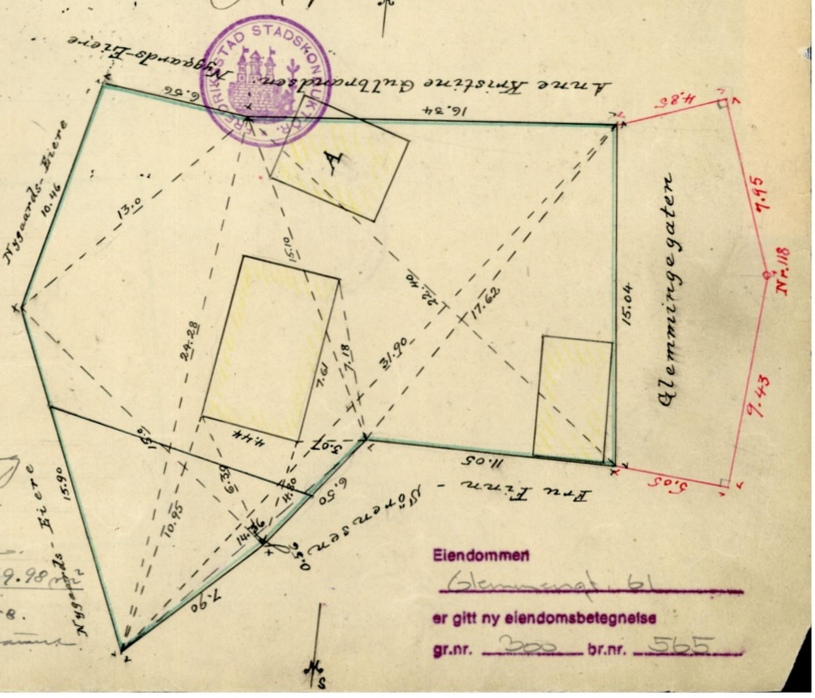
Petter Johansen

Fr. Selvin

Kart over grunden gl. matr. nr 213 i vestre Fredrikstad, hvilken grund utgjør 429.38 m² tilhører:

Styrmand Th. Evensen.
Tomten er gitt nyt nr. 61 til Glemmingegaten.

1:200 v.s.



Ved opmåling forelagt 22. sept. 1958, blev 59.4 m² fraskilt denne eiendom og tillagt Nr. 69 Glemmingaten. Gjenværende areal: 369.98 m²

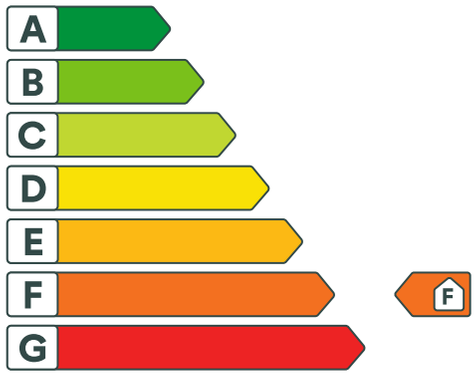
Fredrikstad Oppmålingsvesen 23.9.58.

Eiendommen
Glemmingat 61
er gitt ny eiendomsbetegnelse
gr.nr. 300 br.nr. 565

Egne notater Glemmengata 61



Adresse **Glemmengata 61, 1605 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308848**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193816657**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **565**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1945**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **389,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **383,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 212 kWh**

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 194260050
Adresse: Glemmengata 61, 1605 FREDRIKSTAD
Betegnelse: GNR 300, BNR 565 i Fredrikstad kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

partners.no