HØYUMVEIEN 7 - ONSØY/FREDRIKSTAD



Høyumveien 7, 1615
FREDRIKSTAD

Prisantydning:
Kr 9 500 000,- + omk

TEGNEBY & GRØNNERØD
LANDBRUKSMEGLING

INNHOLD

Infoside

Salgsoppgavetekster

Kart Nibio

Tilstandsrapport hovedbygning

Egenerklæring

Tilstandsrapport kårbolig

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil



TERJE HVIDSTEN

Eiendomsmegler

Mob: 915 78 181. Epost: terje@landbruksmegling.no

Salgsoppgaven

Landbrukseiendommen er i utgangspunktet en næringseiendom og selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven §3-9 (1).
Det er derfor av avgjørende betydning at du som kjøper setter deg nøye inn i informasjonen som er presentert i salgsoppgaven, herunder vedlagte takster, grunnboksinformasjon, eventuelle leieavtaler og øvrig informasjon.

Megler har innhentet eiendommens servitutter, og disse kan utleveres på forespørsel. Landbrukseiendommer har ofte flere heftelser på grunnboken, omfattende bygningsmasse, og et større inn- og utmarksareal. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg informasjon du behøver, slik at du har nødvendig oversikt for å avklare din kjøpsinteresse før du eventuelt inngår bud.

Kontakt megler ved spørsmål.

VELKOMMEN TIL

Høyumveien 7, 1615 FREDRIKSTAD

Fredrikstad

SMÅBRUK PÅ CA.41,5 DAA MED IDYLLISK BELIGGENHET I LANDLIGE OMGIVELSER M/VÅNINGSHUS, LÅVE/GARASJE | 11,7 DAA DYRKET MARK

Høyumveien 7 er et tilbaketrukket og pent småbruk i naturskjønne omgivelser. Mange muligheter til å holde dyr, og høste egne grønnsaker og frukt fra egen hage. Eiendommen består av to nyere bygninger, et våningshus på 2 plan og låve/garasje med flotte uteområder med stallanlegg og utleie av stallbokser, ridebane og le-skur i forbindelse med uteområder for hest. Nydelig tun med gode solforhold, og opparbeidet med gruset gårdsplass, og opparbeidet hage med prydbusker og beplantninger. Flott terrasseområde med platting, grusede gangarealer og drivhus.

Sentrum av Fredrikstad ligger ca. 10 km fra gården, hvor det finnes et rikt utvalg av service- og kulturtilbud. Råde jernbanestasjon ligger ca. 7 km fra eiendommen. Kun få minutters kjøring til flere skoler og barnehager.







NØKKELINFORMASJON

Prisantydning 9 500 000,-

Omkostninger* 252 390,-

Totalt inkl. omk** 9 752 390,-

Kommunale avgifter 21 395,-

BRA/BRA-i 207/207 m²

Eieform Eiet

Boligtype Småbruk

Byggeår 2016

Antall soverom 4

Energimerke Oransje B

Tomt 41 460 kvm. Eiertomt



Beliggenhet

Oppdragsnummer
30-0077/26

Adresse
Høyumveien 7, 1615 FREDRIKSTAD

Matrikkelnummer
Kommunenr 3107, Gnr 222. Bnr 8 i Fredrikstad kommune.

Beliggenhet
Høyumveien 7 er et idyllisk småbruk med flott beliggenhet, ca. 10 km nord for Fredrikstad sentrum, og nærmere bestemt Høyum/Ørmenområde i tidligere Onsøy kommune. Småbruket ligger solrikt og fint til i et typisk jord- og skogbruksområde med noe spredt boligbebyggelse, flott utsyn over vakkert kulturlandskap og en grei adkomstvei via Mosseveien. En koselig liten gård med litt dyrket mark, noe skog og moderne våningshus og låve/garasje. Den dyrkede marken utgjør ca. 11,7 daa og ligger med nærhet til tunet, og benyttes som beiteareal. Skogen utgjør ca. 22,1 daa og består av to teiger, en teiger nær tunet og en teig øst for tunet. Den teigen som ligger øst for tunet, ble hugget ut i 2025. Skogen er hovedsakelig benyttet til uttak av ved til eget bruk. Selve tunet med bygninger ligger fint plassert i forhold til veien, og omkranses av dyrka mark. Parkeringsforholdene er gode med enkel tilgang til både våningshus og låve/garasje. Hageanlegget er pent opparbeidet og består av et terrasseområde med platting, plen, grusede gangarealer, beplantninger og drivhus.

Det unike med Høyumveien 7 er den flotte beliggenheten og det store våningshuset, som ble oppført i 2016, og påbygget og modernisert i 2020. Boligen har en grunnflate på 129 kvm. med to fulle etasjer og en loftetasje. Boligen holder en god teknisk standard og den har gode og rasjonelle planløsninger. Standard på på utstyr og innredning er god og boligen gir et meget tiltalende helhetsinntrykk. Låve/garasje er oppført i 2018, og består av stall, verksted og garasje i 1. etg. I 2. etg. er det innredet et trimrom på litt under halve arealet, og et leke-/spillrom over resten av arealet. Bygningen er isolert. I tillegg er det hønsehus, lekehytte og drivhus på tomten.

Det er ca. 12 minutters kjøring til Ørebekk med forretninger, servicetilbud og skole, ca. 9 minutter til Råde og ca. 10 minutter til E6. Fra Mosseveien er det bussforbindelser mot Fredrikstad og nordover mot Råde og Oslo. Gode pendlermuligheter fra både Fredrikstad og Råde, og kun få minutters kjøring til flere skoler og barnehager.

Bygninger

Type, eierform og byggeår
Småbruk, Eiet, 2016

Bebyggelse
Enebolig:
Eneboligen er oppført i 2016 og har et tilbygg/vinterhage fra 2020. Bygningen er oppført med bindingsverksvegger, liggende trekledning, saltak med A-takstoler og betongtakstein. Grunnkonstruksjonen består av betonggrunnmur og støpt plate. Vinduene er utført i tre, utvendig beslått med aluminium, med trelags glass. Boligen går over to etasjer og er oppmålt til 207 m² BRA-i, fordelt med 129 m² i første etasje og 78 m² i andre etasje. Det er også en loftetasje, som ikke er oppmålt. I tillegg er det oppgitt 103 m² terrasse- og balkongareal. Første etasje inneholder gang, bad/vaskerom, garderobe, kontor/soverom, bod og stue/kjøkken. Andre etasje inneholder stue med trapp, tre soverom og bad. Loftet er angitt som lagerrom. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat og flis på gulv, trepanel og malte plater på vegger samt panel i himlinger.

Låve/garasje:
Garasje-/låvebygningen er oppført i 2018. Fundamentet er utført med Siroc kantelement og støpt plate. Overbygningen er en trekonstruksjon med bindingsverksvegger, utvendig kledd med stålplater, og tretakstoler tekket med profilerte stålplater. Bygningen er isolert. Bygningen er oppmålt til 289 m² BRA-i, fordelt med 169 m² i første etasje og 120 m² i andre etasje. Første etasje inneholder stall, dobbelgarasje, bod, gang, teknisk rom med toalett og salrom. Andre etasje er innredet med trimrom og annet disponibelt areal, omtalt som leke-/spillrom i tilstandsrapporten.

Øvrige bygg:
Hønsehuset er en enkel, frittstående trekonstruksjon med flatt tak, mindre vinduer og adkomst fra terrasse/platting. Bygningen er oppmålt til 9 m² BRA-i. Lekehytten er oppført ved natursteinsmur og fjell, har utvendig trekledning og flatt tak, og er oppmålt til 4 m² BRA-i.
Drivhuset er oppmålt til 7 m² BRA-i. Hønsehus, lekehytte og drivhus er ikke tilstandsvurdert etter forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Arealer og fordeling per etasje / Innhold
Våningshus: 207 kvm BRA-i (internt bruksareal) og 103 kvm TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje BRA-i: Entré, bad/vaskerom, garderobe, kontor/soverom, bod og stue/kjøkken
2. Etasje BRA-i: Loftstue, 3 soverom og bad.
Lagringsloft.

Låve/garasje: 289 kvm BRA
1. etasje: Stall, dobbelgarasje, bod, gang, teknisk rom med toalett og salrom
2. etasje: Trimrom og spill-/og lekerom

Hønsehus/lekehytte

Byggemåte
Tilstandsrapporten for eneboligen er utført av Witek AS ved sertifisert takstingeniør Marius Eriksen.
Rapportdato er 24.09.2026 og befaringsdato er 04.09.2026.
Rapporten gjelder eneboligen. Garasje/låve, hønsehus, lekehytte og drivhus er bare enkelt beskrevet og er ikke tilstandsvurdert etter forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
•Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
•Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
•Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
•Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
•TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Våningshuset har fått følgende tilstandsgrad 3:
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Vurdering av avvik: Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
Største målte avvik i stue 2. etg, målt til 73mm.
Konsekvens/tiltak: Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende

konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våningshuset har fått følgende tilstandsgrad 2:
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Fasadekledning har stedvis liten avstand til terreng. Kledningen avsluttes for nært bakkenivå, noe som gir økt fuktbelastning på nedre del av kledningen.
Konsekvens/tiltak: For liten avstand mellom kledning og terreng kan føre til fuktopptak, redusert uttørking, malingsavflassing, svertesopp og råteskader i nedre del av kledningen. Sprutvann, snø og fukt fra terreng kan over tid bidra til videre nedbrytning av treverket.
Det bør etableres større avstand mellom fasadekledning og terreng der dette er mulig. Terreng bør senkes/justeres lokalt, og det bør sikres fall bort fra bygningen. Nedre del av kledningen bør kontrolleres for fukt, mykt treverk og råte. Skadet kledning må skiftes.
Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik: Grunnet skjevheter i boligen står enkelte innvendige dører ikke åpne, men lukker seg automatisk. Dette indikerer skjevheter/bevegelser i gulv, vegger eller dørkarmer som påvirker dørenes funksjon.
Konsekvens/tiltak: Dører som lukker seg av seg selv gir redusert bruksmessig funksjon og kan være et tegn på skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan medføre økt slitasje på hengsler, karm, dørblad og beslag. Dersom skjevhetene utvikler seg videre, kan dørene bli vanskeligere å åpne/lukke, og det kan oppstå behov for mer omfattende justering eller utbedring.
Dører og karmer bør justeres der funksjonen er påvirket. Hengsler, karm og innfesting bør kontrolleres. Skjevheter i gulv/etasjeskiller bør vurderes nærmere dersom forholdet er omfattende, økende eller ses sammen med andre tegn til bevegelser/setninger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det benyttes i dag dusjkabinett, noe som er positivt.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Låsen til oppvaskmaskinen fungerte ikke på befaringstidspunktet. Oppvaskmaskinen kunne dermed ikke lukkes/låses på normal måte. Eier opplyser at denne vil skiftes ut i nærmeste fremtid.
Konsekvens/tiltak: Manglende funksjon på lås kan føre til at oppvaskmaskinen ikke kan benyttes som forutsatt. Det kan også medføre risiko for lekkasje eller driftsavbrudd dersom maskinen ikke lukker tett under bruk. Lås/lukkemekanisme på oppvaskmaskinen bør kontrolleres og repareres. Dersom reparasjon ikke er hensiktsmessig, bør utskifting av oppvaskmaskinen vurderes.

Tomteforhold > Terrengforhold
Vurdering av avvik: Boligen ligger på en flat arrondert tomt nær en skråning. Det er registrert større skjevheter i boligen mot skråningen. Forholdet gir usikkerhet rundt om skjevhetene kan ha sammenheng med terrengforhold, tidligere setninger eller bevegelser i grunnen.
Konsekvens/tiltak: Større skjevheter mot skråning kan indikere bevegelser i byggegrunn, fundamentering eller konstruksjon. Dersom forholdet er aktivt eller utvikler seg videre, kan det føre til økende skjevheter, sprekkdannelser, funksjonsproblemer med dører/vinduer og skader på konstruksjoner. Beliggenhet nær skråning kan også gi økt usikkerhet knyttet til stabilitet, vannavrenning og terrengpåvirkning.
Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuell utvikling. Det anbefales kontroll av grunnmur, fundamenter, terrengfall, overvannshåndtering og eventuelle sprekkdannelser. Skjevheter bør måles og følges over tid. Ved mistanke om pågående bevegelser eller ustabile grunnforhold bør geoteknisk/fagkyndig vurdering innhentes.
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Konsekvens/tiltak: Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Takstmann, typer rapport og dato
Tilstandsrapport utført av Witek v/Marius Eriksen hos Witek v/Marius Eriksen, datert 04.09.2026

Sammendrag av selger egenerklæring
Selgers egenerklæring er signert 23.09.2026 og følger salgsoppgaven. Selger opplyser blant annet om tidligere lekkasje fra sluk i bad i andre etasje, utført våtromsarbeid, skjeve gulv, observasjoner av mus på loft og rotter utendørs, elektriske arbeider, tilbygg av vinterhage og tinglyste vedlikeholdsavtaler for privat vannledning og felles vei.

Oppvarming
Luft til luft varmepumper i stue og tilbygg

Tomt

Størrelse
41 460 kvm. Eiertomt

Beskrivelse av tomt
Høyumveien 7 innehar totalt 41,5 daa. Det er 11,7 daa dyrket mark og 22,1 daa produktiv skog. 5,6 daa er uproduktiv skog og jorddekt fastmark på 5,6 daa. Selve tunet er en stor og åpen gårdsplass, som er gruset og hellende mot nord.vest. God plass til biler og andre kjøretøy. Området rundt bolighuset er pent opparbeidet med et terrasseområde med platting, plenområde, beplantninger og diverse prydbusker. Det er grusede gangarealer og drivhus på tunet. Ridebane, innhengning og beite for hest rundt tunet. Ridebanen er søkt om og må tilbakeføres til dyrket mark med lagret matjord, hvis den ikke skal brukes. Det er parkslirekne på tomten. Det er ca. 22,1 daa produktiv skog og består av 2 teiger. Den ene teigen som ligger øst for tunet ble

hugget ut i 2025. Det er ikke foretatt noen skogkulturtiltak de senere årene. Skogen har følgende boniteter:
- Skog med høy bonitet, 7,7 daa
- Skog med middels bonitet, 6,9 daa
- Skog med lav bonitet, 5,6 daa

Offentlige forhold

Eier
Pål Solbrekke Moen, Anette Marie Solbrekke Moen

Betegnelse
Kommunenr 3107, Gnr 222. Bnr 8 i Fredrikstad kommune.

Kommunale avgifter
21 395,- datert 2026. Kommunale avgifter utgjør totalt kr 21 395,- for 2026, og er fordelt på følgende poster:
- Renovasjon - 140 l. kr. 3.919,-
- Branntilsyn - 1 løp - Årsbeløp kr 488,-
- Eiendomsskatt - kr 7.912,-
- Vann, fastgebyr, bolig, kr. 2.834,-
- Slamtilsyn, bolig, kr. 3.000,-
- Slamtømming, kr. 1.369,-
- A konto vann, bolig, kr. 3.464,-

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse. Bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg og kan ikke slettes.

Formuesverdi
1 852 033,- formuesverdi primær 2024
7 408 133,- sekundær formuesverdi 2024

Eiendomsskatt
7 912,- pr. 2026
Kommentar Eiendomsskatten er inkl. i de kommunale avgiftene

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 19.07.2018 for riving av eksisterende bolig og låve samt oppføring av ny bolig og låve. Det foreligger også ferdigattest datert 21.01.2022 for tilbygg/vinterhage og ferdigattest datert 11.11.2016 for minirenseanlegget.

Matrikkelrapporten viser ferdigattest for eneboligen og landbruksbygningen. Tilstandsrapporten opplyser at godkjente tegninger stemmer med dagens bruk av boligen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. rom/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Vann/vei/kloakk
Adkomst skjer fra offentlig vei via felles privat vei. Eiendommen har tinglyst veirett over naboeiendommer og deltar i vedlikehold av felles vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning. Grunnboken viser tinglyst rett til påkobling på privat stikkledning over gnr. 222 bnr. 5, med bestemmelser om felles

vedlikehold.
Avløpet håndteres av privat minirenseanlegg med utslipp til bekk nordvest på eiendommen og videre til Seutelva.

Energiattest
Oransje B.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen er omfattet av Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, vedtatt 15.06.2023.
Av kommuneplanen er eiendommen arealer avsatt til følgende:
Formål/hensynssone:
- 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring

Hensynssoner:
- 310 - Ras- og skredfare
- 320 - Flomfare
- 510 - Hensyn landbruk
- 530 - Hensyn friluftliv
- 550 - Hensyn landskap

Odel
Eiendommens karakter tilsier at eiendommen ikke utgjør odlingsjord.

Konsesjon
Eiendommen er på 41,5 daa totalt og har 11,7 daa fulldyrket jord og 22,1 daa produktiv skog. Eiendommen er i henhold til konsesjonsloven kap 3. § 4. punkt 4 konsesjonsfri da bebygd eiendommer ikke over 100 dekar og overflate dyrket ikke mer enn 35 dekar er konsesjonsfrie. For eiendommer som er konsesjonsfrie på grunn av størrelsen eller bruken, er det likevel ofte et krav om å sende inn en egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette er en bekreftelse på at ervervet oppfyller vilkårene for konsesjonsfrihet.

Eiendommen må driftes. Arealer med dyrket mark skal holdes i hevd, altså dyrkes videre hvilket også følger av jordlova. Ofte vil utleie av jorda til en nabobonde vil være tilstrekkelig.

Spørsmål om odel, bo-og driveplikt, konsesjon og delingsforbudet kan rettes til oppdragsansvarlig.

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

3107/222/8:
20.08.2009 - Dokumentnr: 607223 - Jordskifte
Jordskiftesak 0100-2007-0006 Høyum
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Jordskiftesak vedrørende ombytte av grunn. Denne eiendom vil ha rett til å bruke eksisterende forlengelse av gårdsveien over gnr./bnr. 222/7. Det er fastsatt en fordeling av vedlikeholdsandel for Kjelshusveien. Dokumentet fåes ved henvendelse til megler.

20.09.2017 - Dokumentnr: 1027319 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om drift og vedlikehold av felles vei
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Erklæring/avtale om vann/brønn, renseanlegg og om fordeling av kostnader til vedlikehold av felles vei. Dokumentet fåes ved henvendelse til megler.

Økonomiske forhold

Prisantydning
9 500 000,-

Kjøpers omkostninger
252 390,-
Omkostninger basert på prisantydning:
1. Dokumentavgift 2,5% kr 237 500,-
2. Tinglysing skjøte kr 545,-
3. Tinglysing pantdokument kr 545,- pr. dokument
4. Boligkjøperforsikring kr 13800,- (valgfritt)

Totalt kr 252 390,-

Totalpris
9 752 390,- inkl. omkostninger

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring, meglet frem av Söderberg & Partners, forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept. Boligselgerforsikring er begrenset til kun å gjelde våningshus og/ eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Øvrige bygninger eller eiendommen for øvrig omfattes ikke av forsikringen. Forsikringen gjelder fra budaksept. Forsikringen gjelder fra budaksept. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til kr 14.000.000,-. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes Boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer der boligdelen utgjør 50 % eller mer. Boligselgerforsikringen dekker kun skader på den delen av boligen som er regulert og/ eller benyttet til boligformål.

Kjøper har plikt til å sette seg inn i fullstendige vilkår for boligselgerforsikring som kan hentes på www.soderbergpartners.no. Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Forsikringen dekker ikke krav knyttet til rengjøring/rydding av eiendommen, eller tilbehør som skal medfølge. Forsikringen omfatter heller ikke en redusert boligverdi som skyldes insekter. Krav/erstatning under kr 5.000,- dekkes ikke av forsikringen. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 måneder fra forholdet ble/burde vært oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Boligkjøperforsikring
Kjøper kan tegne boligkjøperforsikring i Help forsikring.

Annet

Diverse
Ved overtakelse av eiendommen blir våningshuset ryddet og rengjort. Øvrige bygninger og utearealer overtas slik det fremstår på visning og vil ikke bli ryddet eller rengjort ut over dette. Selger forbeholder seg retten til å ta med seg det han selv ønsker av Løsøre, maskiner, redskaper og antikviteter. Dette gjelder også frittstående hvitevarer.

Løsøre og tilbehør
Landbruksdirektoratets søknadsskjema for konsesjon finnes et eget punkt for løsøre, pkt. 7. Til forskjell fra en ordinær enebolig selges ofte en landbrukseiendom med en del løsøre, maskiner og redskaper, samt antikviteter/gamle bruksgjenstander, som medfølger gårdsbruket.

Kjøper skal ikke betale dokumentavgift av denne delen av kjøpet. Løsøre, maskiner, redskap og antikviteter skal reguleres i en egen kontrakt mellom kjøper og selger uavhengig om det anses som en del av kjøpstilbudet kjøper har gitt på eiendommen, eller om det kommer i tillegg til kjøpstilbudet på eiendommen. Selger har full bestemmelsesrett over hva slags løsøre som kan følge gården og hva som eventuelt skal komme i tillegg. Løsøre, maskiner, redskap og antikviteter som kommer i tillegg til kjøpesummen for eiendommen kan kjøper selv velge om han/hun skal godta eller ikke.

Fastsettelse av pris for løsøre, maskiner, redskap og antikviteter er utenfor meglers kompetanseområde og må derfor avtales direkte mellom kjøper og selger på lik linje som om det skulle blitt annonsert i markedet, eksempelvis på finn.no. Eventuelt kan partene engasjere uavhengig fagkyndig personell til taksering av objektene. Megler kan for øvrig bistå med kontrakt i henhold til det partene har blitt enige om.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler.

Benytt «Gi bud»-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Fremgangsmåte ved budgivning: Benytt «Gi bud»-knappen for å logge inn ved BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtakelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en bekreftelse på sms.

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. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det Forbrukerinformasjon om budgivning , som er vedlagt salgsoppgaven.

Overtagelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Det oppfordres til å nevne ønsket overtagelse i evt. bud.

Lovanvendelse
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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet."

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) - L01.06.2018 nr. 23. Det følger av loven at megler bl.a. har plikt til å gjennomføre kundekontroll. I de tilfeller hvor kunden er juridisk person skal megler også kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere. Med reelle rettighetshavere menes fysiske personer som eier eller kontrollerer mer enn 25% av eierandelene i selskapet. Partene må bidra til at kundekontrollen lar seg gjennomføre på en hensiktsmessig måte. Megler plikter å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Ved slik rapportering vil ikke partene blir varslet.

Personopplysninger
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Ansvarlig megler
Terje Hvidsten
Mob. 91578181
terje@landbruksmegling.no

Produksjonsdato
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01. Oktober 2026





























































Våningshusets 1. etg.



Våningshusets 2. etg.



3D tegningene og plantegningene er ikke målbare og overflatebehandlingene er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold. Avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Enebolig
Høyumveien 7, 1615 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 222, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 516 m² BRA-i: 516 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22749-1048 **Eiendomsverdi ref nr:** UM1803

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Eriksen

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 9 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

Marius Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
marius@witek.no
978 08 403

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og branncelle, og synlige 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.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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 oppført i 2016, med tilbygg/modernisering i 2020. Boligen er en del av et småbruk, og bygningen fremstår med gjennomgående normal standard sett opp mot alder, bruk og byggemåte. Det er likevel registrert flere avvik som må følges opp.

Det er påvist alvorlige avvik knyttet til etasjeskiller/bærende konstruksjoner, gulv mot grunn og fallforhold på bad/vaskerom i 1. etasje. Det er målt større skjevheter/nedbøyninger, blant annet i stue i 2. etasje, og forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

Våtrommene har enkelte avvik, blant annet mangelfulle fallforhold på bad/vaskerom i 1. etasje, avvik ved rørgjennomføringer og fuktømfintlige materialer i våtsone på bad i 2. etasje. Det er utført hulltaking/fuktmåling i tilliggende konstruksjoner uten å påvise unormale forhold.

Det er også registrert avvik knyttet til yttervegger/kledning, vinduer, ytterdører, innvendige dører, vannfordelerskap, varmepumper, kjøkken og terreng-/grunnforhold.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger fra 2014 og 2020.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes, særlig i lukkede konstruksjoner, våtrom, grunnforhold og tekniske anlegg.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre.
Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass.
Hovedytterdørene er malt.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis.
Veggene har trepanel og malte plater.
Himlingen har panel.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Gulvet mot grunn er i betong.
Det er isolert stålpipe.
Innvendig er det lakkert tretrapp.
Innvendige dører er malte, profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad/vaskerom
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel.
Det er plastsluk.
Utstyrt med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Balansert ventilasjon.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.
Skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel.
Det er plastsluk.
Servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekran plassert i vannfordelerskap på vaskerom.
De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Styringspanel på loft.
Det er luft-til-luft varmepumper i stue og tilbygg.
Ca. 200 liters varmtvannstank.
Privat minirenseanlegg på eiendommen.
Det er registrert røykvarslere i boligen.
Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Det er påvist kvikkleire i området rundt eiendommen.
Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse.
Tomten er opparbeidet med grusmasser.
Det er betonggrunnmur og støpt plate.
Flat opparbeidet tomt.
Avløpsledningene er av PVC plastrør fra 2016, med tilknytning via slamavskiller med overløp til grøft.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2016, tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	10 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

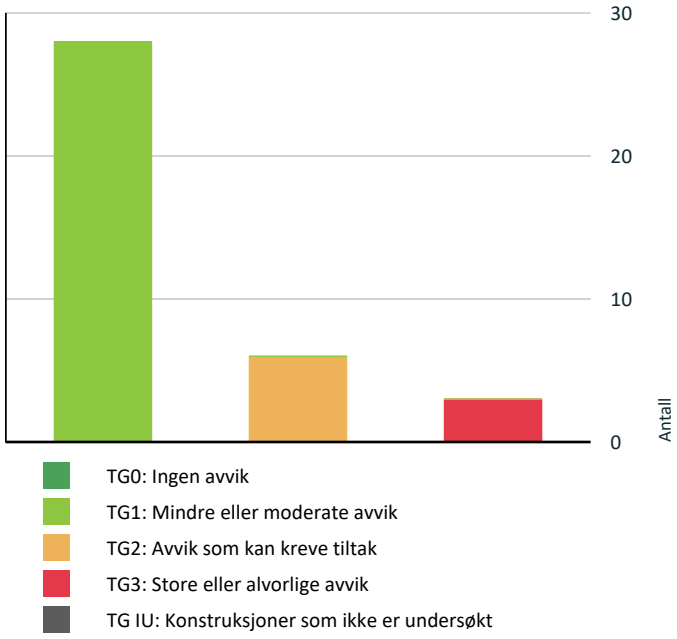
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger datert 26.11.2014 og tegninger for tilbygget datert 18.03.2020

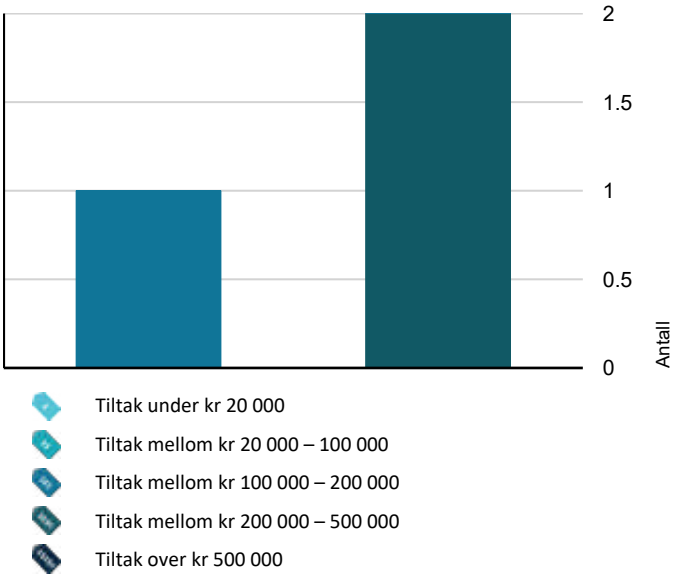
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er rekvirert av Anette Marie Solbrekke den 03.09.2026. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Høyumveien 7 i Fredrikstad kommune.
Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.
Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Pipas og ildstedets branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2016

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Boligen er tilbygget i en etasje i området hvor terrasse fremkommer på tegningsgrunnlaget.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

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





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.

Tilstandsrapport

Store deler av konstruksjonen er kledd igjen og ikke direkte tilgjengelig for inspeksjon. Kontroll er derfor begrenset til synlige forhold og tilgjengelige åpninger/luker. Skjulte feil, mangler eller skader i lukkede deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Fasadekledning har stedvis liten avstand til terreng. Kledningen avsluttes for nært bakkenivå, noe som gir økt fuktbelastning på nedre del av kledningen.

Konsekvens/tiltak

• For liten avstand mellom kledning og terreng kan føre til fuktopptak, redusert uttørking, malingsavflassing, svertesopp og råteskader i nedre del av kledningen. Sprutvann, snø og fukt fra terreng kan over tid bidra til videre nedbrytning av treverket.

• Det bør etableres større avstand mellom fasadekledning og terreng der dette er mulig. Terreng bør senkes/justeres lokalt, og det bør sikres fall bort fra bygningen. Nedre del av kledningen bør kontrolleres for fukt, mykt treverk og råte. Skadet kledning må skiftes.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags glass.







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdørene er malt.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis.









TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har panel.

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Største målte avvik i stue 2. etg, målt til 73mm.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvet mot grunn er i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe.

Tilstandsrapport






Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.




TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Grunnet skjevheter i boligen står enkelte innvendige dører ikke åpne, men lukker seg automatisk. Dette indikerer skjevheter/bevegelser i gulv, vegger eller dørkarmer som påvirker dørenes funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Dører som lukker seg av seg selv gir redusert bruksmessig funksjon og kan være et tegn på skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan medføre økt slitasje på hengsler, karm, dørblad og beslag. Dersom skjevhetene utvikler seg videre, kan dørene bli vanskeligere å åpne/lukke, og det kan oppstå behov for mer omfattende justering eller utbedring.

• Dører og karmer bør justeres der funksjonen er påvirket. Hengsler, karm og innfesting bør kontrolleres. Skjevheter i gulv/etasjeskiller bør vurderes nærmere dersom forholdet er omfattende, økende eller ses sammen med andre tegn til bevegelser/setninger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak.







1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Tilstandsrapport









1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det benyttes i dag dusjkabinett, noe som er positivt.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og

Tilstandsrapport

høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje rundt slukløsningen, men at dette er utbedret.





2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.







2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Låsen til oppvaskmaskinen fungerte ikke på befaringstidspunktet. Oppvaskmaskinen kunne dermed ikke lukkes/låses på normal måte. Eier opplyser at denne vil skiftes ut i nærmeste fremtid.

Konsekvens/tiltak

• Manglende funksjon på lås kan føre til at oppvaskmaskinen ikke kan benyttes som forutsatt. Det kan også medføre risiko for lekkasje eller driftsavbrudd dersom maskinen ikke lukker tett under bruk.

• Lås/lukkemekanisme på oppvaskmaskinen bør kontrolleres og repareres. Dersom reparasjon ikke er hensiktsmessig, bør utskifting av oppvaskmaskinen vurderes.









1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap.
Stoppekran plassert i vannfordelerskap på vaskerom.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP plastrør.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Styringspanel på loft.

Tilstandsrapport









TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumper i stue og tilbygg.
Eier opplyser om siste service utført i Mai 2024.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Tilstandsrapport





Minirenseanlegg

Beskrivelse

Det er privat minirenseanlegg på eiendommen.

Eier opplyser om at avløpsanlegget består av tett tilførselsledning og minirenseanlegg av typen August AT 9. Utløpet fra renseanlegget går til bekk nordvest i eiendomsdelet. Bekken fører til Seutelva.

Det foreligger ferdigattest på anlegget og kommunal tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann og etablering av avløpsanlegg.

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1 januar 1999. Anlegget ble opplyst installert eller totalt rehabilitert i 2016.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

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

Eiendommen ligger utenfor registrert aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er ikke påvist kvikkleire på selve eiendommen eller i direkte tilknytning til eiendommen. Det er opplyst/registrert påvist kvikkleire i nærområdet, ca. 270 meter fra eiendommen, i forbindelse med InterCity-prosjektet.

På bakgrunn av tilgjengelige opplysninger kan det ikke fastslås at registrerte skjevheter/setninger i bygningen har sammenheng med kvikkleire. En direkte sammenheng vurderes som usikker og ikke dokumentert. Byggegrunn og stabilitet i masser er ikke nærmere geoteknisk vurdert i forbindelse med rapporten.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse. Tomten er opparbeidet med grusmasser. Utført i 2016.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er betonggrunnmur og støpt plate.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:

• Boligen ligger på en flat arrondert tomt nær en skråning. Det er registrert større skjevheter i boligen mot skråningen. Forholdet gir usikkerhet rundt om skjevhetene kan ha sammenheng med terrengforhold, tidligere setninger eller bevegelser i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Større skjevheter mot skråning kan indikere bevegelser i byggegrunn, fundamentering eller konstruksjon. Dersom forholdet er aktivt eller utvikler seg videre, kan det føre til økende skjevheter, sprekkdannelser, funksjonsproblemer med dører/vinduer og skader på konstruksjoner. Beliggenhet nær skråning kan også gi økt usikkerhet knyttet til stabilitet, vannavrenning og terrengpåvirkning.

• Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuell utvikling. Det anbefales kontroll av grunnmur, fundamenter, terrengfall, overvannshåndtering og eventuelle sprekkdannelser. Skjevheter bør måles og følges over tid. Ved mistanke om pågående bevegelser eller ustabile grunnforhold bør geoteknisk/fagkyndig vurdering innhentes.

Tilstandsrapport







TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør fra 2016, med tilknytning via slamavskiller med overløp til grøft. Vannledningene er av plast fra 2016, tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at offentlig vannforsyning er via privat stikkledning hvor det er felles vedlikeholdskostnader med Høyumveien 5, hvor stikkledningen er tilkoblet.

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:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje/låve



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det er oppført en Låve/stall på tomten.
Byggets fundament er utført med Siroc kantelement og støpt i ett. For øvrig en ordinær trekonstruksjon over støpt plate med vegger av
bindingsverk, utvendig kledt med stålplater, og tretakstoler med tekking av profilerte ståltakplater.
2. etasje er innredet med trimrom på litt under halve arealet og et leke-/ spillrom over resten av arealet. Smartpanel/parkett på veggene, lasert panel i taket og laminat på gulvene.
Bygningen er isolert.

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

Hønsehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Hønsehuset er oppført som en enkel, frittstående konstruksjon med utvendig trekledning, flatt tak og mindre vinduer. Bygningen har adkomst via dør fra terrasse/platting i trekonstruksjon.

Bygningen fremstår som et enkelt tilleggsbygg/hønsehus og er ikke nærmere tilstandsvurdert. Det må påregnes normalt vedlikehold av trekledning, overflater, taktekking, dør/vinduer og tilhørende terrasse/platting. Skjulte forhold i fundamentering, innfesting og bærende konstruksjoner er ikke kontrollert.

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

Lekehytte



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Lekehytten er oppført som en enkel konstruksjon plassert på/ved natursteinsmur og fjell. Bygningen har utvendig trekledning, flatt tak og enkel vinduåpning. Konstruksjonen fremstår som et enkelt tilleggsbygg/lekehus og er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Det må påregnes normalt vedlikehold av trekledning, overflater, taktekking og tilstøtende konstruksjoner over tid. Skjulte forhold i fundamentering, innfesting og bærende konstruksjoner er ikke kontrollert.

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

Drivhus



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert av takstingeniør	Kr.		31 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.		35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**66 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	810 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 400 000**

Garasje/låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Garasje/låve	Kr.		**2 200 000**

Hønsehus

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

Lekehytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Lekehytte	Kr.		**20 000**

Drivhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.		**40 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**8 710 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**10 200 000**

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

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

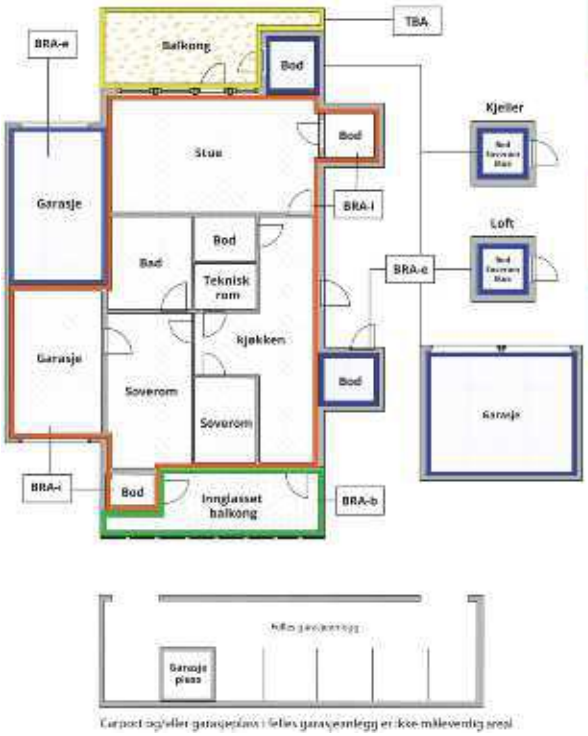
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	129			129	103
2. Etasje	78			78	
Loft					
SUM	**207**				**103**
SUM BRA	**207**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, bad/vaskerom, garderobe, kontor, bod, stue/kjøkken		
2. Etasje	Stue m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Loft	Lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger datert 26.11.2014 og tegninger for tilbygget datert 18.03.2020

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje/låve

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	169			169	
2. Etasje	120			120	
SUM	**289**				
SUM BRA	**289**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stall, dobbelgarasje, bod, gang, teknisk rom/m toalett, salrom		
2. Etasje	Trimrom, annet		

Hønsehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	9			9	
SUM	**9**				
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Lekehytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	4			4	
SUM	**4**				
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Annet		

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	7			7	
SUM	**7**				
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Marius Eriksen	Takstingeniør
	Anette Marie Solbrekke Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	222	8		0	41460.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høyumveien 7

Hjemmelshaver

Moen Anette Marie Solbrekke, Moen Pål Solbrekke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser med gode solforhold, i tidligere Onsøy kommune.

Fra Mosseveien er det jevnlige bussforbindelser både mot Fredrikstad og nordover mot Råde og Oslo.

Med bil er det ca. 12 minutter til Ørebekk i retning Fredrikstad, hvor det finnes blant annet forretninger, servicetilbud og skole. Det er videre ca. 9 minutter til Råde og ca. 10 minutter til E6.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via felles privat vei. Den private delen av veien vedlikeholdes sammen med naboer.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet minirenseanlegg fra August Norge, med serviceavtale om årlig vedlikehold. Minirenseanlegget ble etablert i 2016.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid)

Om tomten

Eiendommen er et småbruk på totalt 41,5 dekar, med et bebygd gårdstun på 2,1 dekar. Øvrige arealer fordeler seg slik:
Dyrket mark 11,7 dekar
Skog med høy bonitet 7,7 dekar
Skog med middels bonitet 6,9 dekar
Skog med lav bonitet 7,5 dekar
Uproduktiv skog og jorddekt fastmark 5,6 dekar
Eiendommens arealer er hovedsakelig hellende mot nord-vest. Det er gode solforhold ved eiendommen. Området rundt bolighuset er opparbeidet med et terrasseområde med platting, plen, grusede gangarealer, beplantning og drivhus.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen tinglyste forhold eller heftelser som har betydning for verdifastsettelsen.

Konsesjonsplikt

Det foreligger ikke konsesjonsplikt på denne eiendommen.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Tegneby & Grønnerød Landbruksmegling AS

Oppdragsnr.
30-0077/26

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anette Marie Solbrekke Moen	Pål Solbrekke Moen

Gateadresse
Høyumveien 7

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1615

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: winterbergh by watercircles forsikring

Polise/avtalenr.: 101106326

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra sluk 2.etasje. membran var utilstrekkelig montert. Utbedret av fagmann.

Document reference: 30-0077/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Membran på gulvene og flisarbeidet.

Arbeid utført av: Malermester Pål andre eriksen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset ble bygget nytt 2016

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Huset ble bygget nytt 2016

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt av arbeid ble gjort av han når huset ble bygget.

Arbeid utført av: Rørlegger Eliassen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv i huset. Står i tilstandsrapporten

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus inne på loft, montert feller ved behov. Rotter ute på gården.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektro i huset, vinterhagen,låven og noe småplukk, utbedringer.

Arbeid utført av: ABC svakstrøm, caverion, ZK Elektro, El av solar

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilasjon er tidligere kontrollert og renset av Airon.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0077/26

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hus, låve
Arbeid utført av	Kk bygg reisverk og utv. Kledd. Egeninnsats av huseier faglært resterende.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bygd på vinterhagen

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Witek as fra september 2026

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tinglyst vedlikeholdsavtale på privat vannledning og felles vedlikehold vei

Document reference: 30-0077/26

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0077/26

Eiendomsstatus, ordre 9454397

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 222	**Bnr:** 8	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Høyumveien 7, 1615 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	41460.2 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare 510 - Hensyn landbruk 530 - Hensyn friluftsliv 550 - Hensyn landskap
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 03.09.2026



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 21.08.2026 11:17
Eiendomsdata verifisert: 21.08.2026 11:08

GÅRDSKART 3107-222/8/0
Tilknyttede grunneiendommer:
222/8/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	11.7	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	11.7
	Produktiv skog *	22.1	22.1
	Annet markslag	5.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	2.1	7.7
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	41.5	41.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Høyumveien 7, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 222/8/0/0

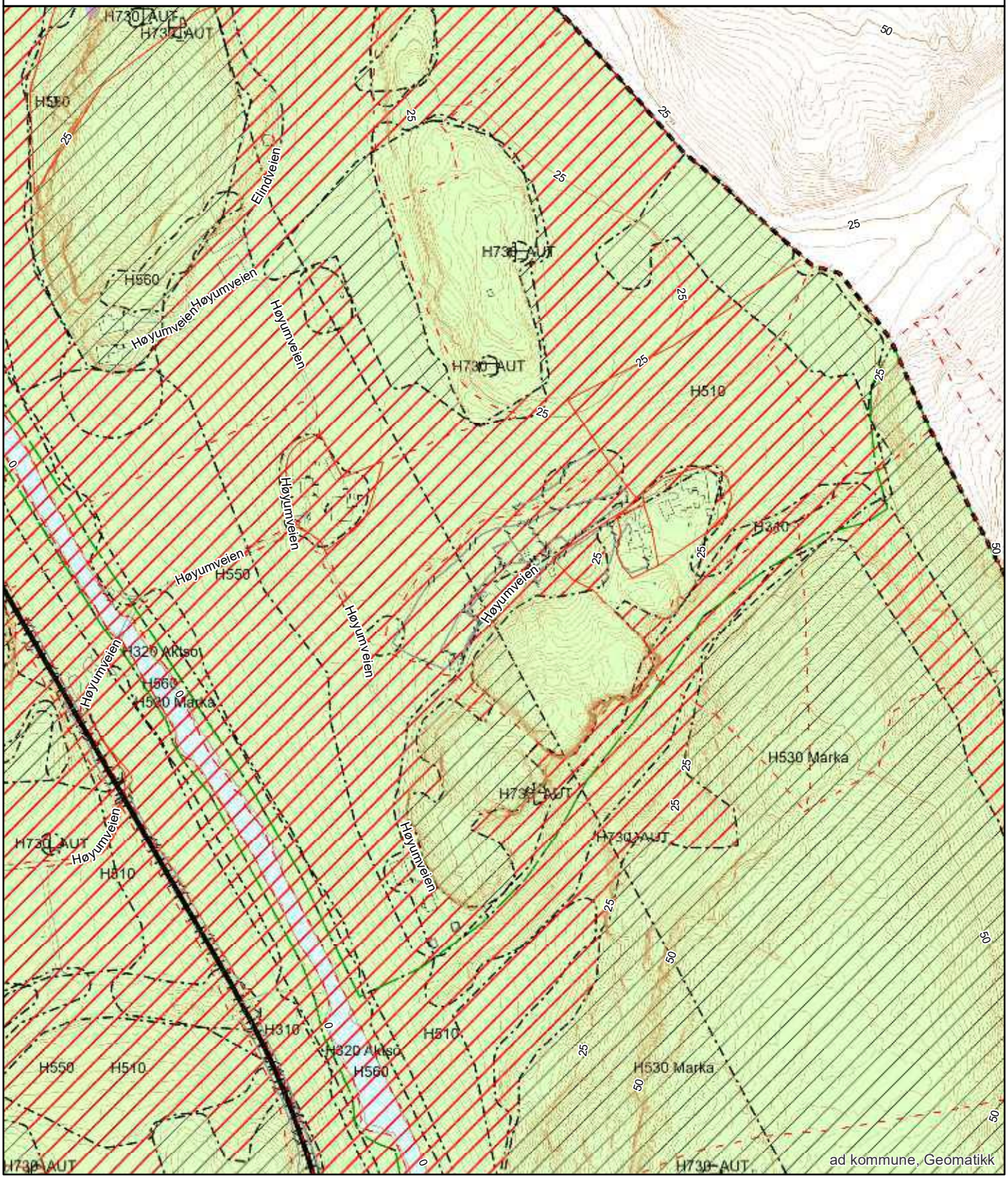
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-09-03

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Høyumveien 7, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 222/8/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-09-03

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 106/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gange behandling	PS 9/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gange behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 84/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vekstomtret Geomatika
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
- Fornetninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Utecppholdsareal
- 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)

- BG 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) Sikringe-, støy- og faresoner

- HS15 Hensynssone ras- og skredfare
- HS25 Hensynssone flomfare
- HS35 Hensynssone høyspenningsanlegg
- HS65 Hensynssone militært område

b) Infrastrukturssone

- NH10 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- HS10 Hensynssone landbruk
- HS20 Hensynssone friluftsliv
- HS30 Hensynssone landskap
- HS60 Hensynssone naturmiljø
- HS70 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- HT10 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- HT20 Båndlegging etter lov om naturvern
- HT30 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- NH10 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Turist	Fk.bakken	Bus	Framtidig Turist	Fk.bakken	Bus
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåbed						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)					
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjereveg	2011		Kjereveg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	F0DDDB	240-221-219	0-7-8-6
Gang-/sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg i felt	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020		Bane	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for jernbane	2021		Jernbane			
Trasé for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trasé for taubane	2023		Taubane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Leskur/plattformtak	2026		Leskur/plattformtak			
Tekniske bygg/konstruksjoner	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		Lufthavn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taxebane	2031					
Lufthavn - terminalbygg	2032		Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	2033		Lufthavn/adm.bygg			
Landingsplass for helikopter	2034					
Havn	2040		Havn	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041		Kai			
Havneterminaler	2042		Havneterminal			
Havnelager	2043		Havnelager			
Hovednett for sykkel	2050		Hovednett for sykkel	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		Kollektivnett	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivknutepunkt	2070		Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2071		Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073		Kollektivholdeplass			
Pendler- /innfartsparkering	2074					
Parkeringsplasser	2080			B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27
Rasteplass	2081		Rasteplass			
Parkeringsplasser	2082					
Parkeringshus/ -anlegg	2083		Parkeringshus			
Trasé for teknisk infrastruktur	2100			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110		Energinett			
Fjernvarmenett	2120		Fjernvarmenett			
Vann- og avløpsnett	2140		Vann-/avløpsledning			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallssug	2150		Avfallssug			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre teknisk infrastrukturtraseer	2180					
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	2190					
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800		[1]	CCCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	2900		[1]	CCCCCC FFCC99	204-204-204 255-204-153	0-0-0-20 0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badeplass/ -område	3041		Badeplass			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3060		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3800		[1]	99FF99 FFFFFF	153-255-153 255-255-255	40-0-40-0 0-0-0-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900		[1]	66CC66 99FF99	102-204-102 153-255-153	40-0-40-20 40-0-40-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefelt/øvingsområde	4020		Skytefelt/øvingsområde			
Forlegning/leir	4030		Forlegning			
Kombinerte militærformål	4800		[1]	CCCC99 FFFFFF	204-204-153 255-255-255	0-0-20-20 0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900		[1]	CCCC99 CCFF99	204-204-153 204-255-153	0-0-20-20 20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100					
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Seterområde	5113		Seterområde	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114		Gartneri			
Pelsdyranlegg	5115		Pelsdyr			
Naturformål	5120		Naturformål	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsformål	5130		Friluftsformål			
Reindriftsformål	5140		Reindrift			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for B/F/N	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Naturvern	5300		Naturvern	00CC66	0-204-102	80-0-4-20
Jordvern	5400		Jordvern			
Særlige landskapshensyn	5500		Særlige landskapshensyn			
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5600		Vern kulturminner /kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99 FFFFFF	204-255-153 255-255-255	20-0-40-0 0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100		Ferdsel	66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200		Farled			
Skipsled	6210		Skipsled			
Havneområde i sjø	6220		Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Bøyehavn	6240		Bøyehavn			
Fiske	6300			6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		Fiskebruk	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kaste- og lassettingsplasser	6320		Kasto- og lassettingsplasser	6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppvekstområde for yngel	6330		Oppvekstområde yngel			
Akvakultur	6400		Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Drikkevann	6500		Drikkevann	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		Naturområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610					
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsområde	6700		Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	6730		Småbåtanlegg	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Uthus/naust/badehus	6750			33FF66	51-255-102	80-0-60-0
Idrett/vannsport	6760		Idrett/Vannsport	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Badeområde	6770		Badeområde	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800		[1]	CCFFFF FFFFFF	204-255-255 255-255-255	20-0-0-0 0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900		[1]	CCFFFF 66FFFF	204-255-255 102-255-255	20-0-0-0 60-0-0-0

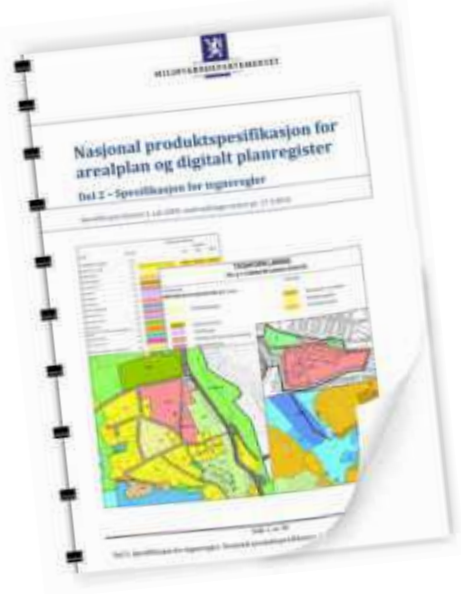
1) Bredde på stripene i signaturen: 2,5
2) Bredde på stripene i signaturen: 3

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpFareSone	(300)		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpSikringSone	(100)		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpStøySone	(200)		
RpInfrastrukturSone	(400)		
RpGjennomføringSone	(800)		
RpAngittHensynSone	(500)		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpBåndleggingSone	(700)		000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpDetaljeringSone	(900)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

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

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

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

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

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

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Faresområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formål

BYGGEOMRÅDER

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

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

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

BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

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

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning

OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

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

OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

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

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Busstholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)

FRIOMRÅDER

- Park
- Turveg
- Skileype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER

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

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimasvernsone
- Område for steinbrudd og 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 gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL

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

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-222/8/0

Bruksnavn	HØIUM	Beregnet areal	41 460.2
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.55	Antall teiger	2
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
ANETTE MARIE SOLBREKKE MOEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
PÅL SOLBREKKE MOEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	09.04.2025	28.04.2025	2024/32473	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	25.09.2014	25.09.2014		
AF - Annen forretningstype	24.09.2014	24.09.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SK - Skylddeling	02.08.1870			
NM - Nymatrikulering				

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
☑	☐	☐	☐	☐		36 606.1	
☐	☐	☐	☐	☐		4 854.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300489799	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest
300489802	0	249 - Annen landbruksbygning	FA - Ferdigattest

Bygning 300489799: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	174.3
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	174.3
Avløp	2 - Privat kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.03.2015	06.03.2015
IG - Igangsettingstillatelse	04.03.2015	06.03.2015

MB - Midlertidig brukstillatelse	06.06.2016	13.06.2016
FA - Ferdigattest	19.07.2018	31.07.2018

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	174.3	6	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	93.8	0.0	93.8	0.0
H02	0	80.5	0.0	80.5	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
300489799-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	29.7	0.0	29.7	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.03.2020	19.03.2020
IG - Igangsettingstillatelse	18.03.2020	19.03.2020

Bygning 300489802: 249 - Annen landbruksbygning

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	287.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	287.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.03.2015	06.03.2015
IG - Igangsettingstillatelse	04.03.2015	06.03.2015
FA - Ferdigattest	19.07.2018	31.07.2018

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
H02	0	0.0	143.5	143.5	0.0
H01	0	0.0	143.5	143.5	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Høyumveien	7		1615 FREDRIKSTAD
Høyumveien	9		1615 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

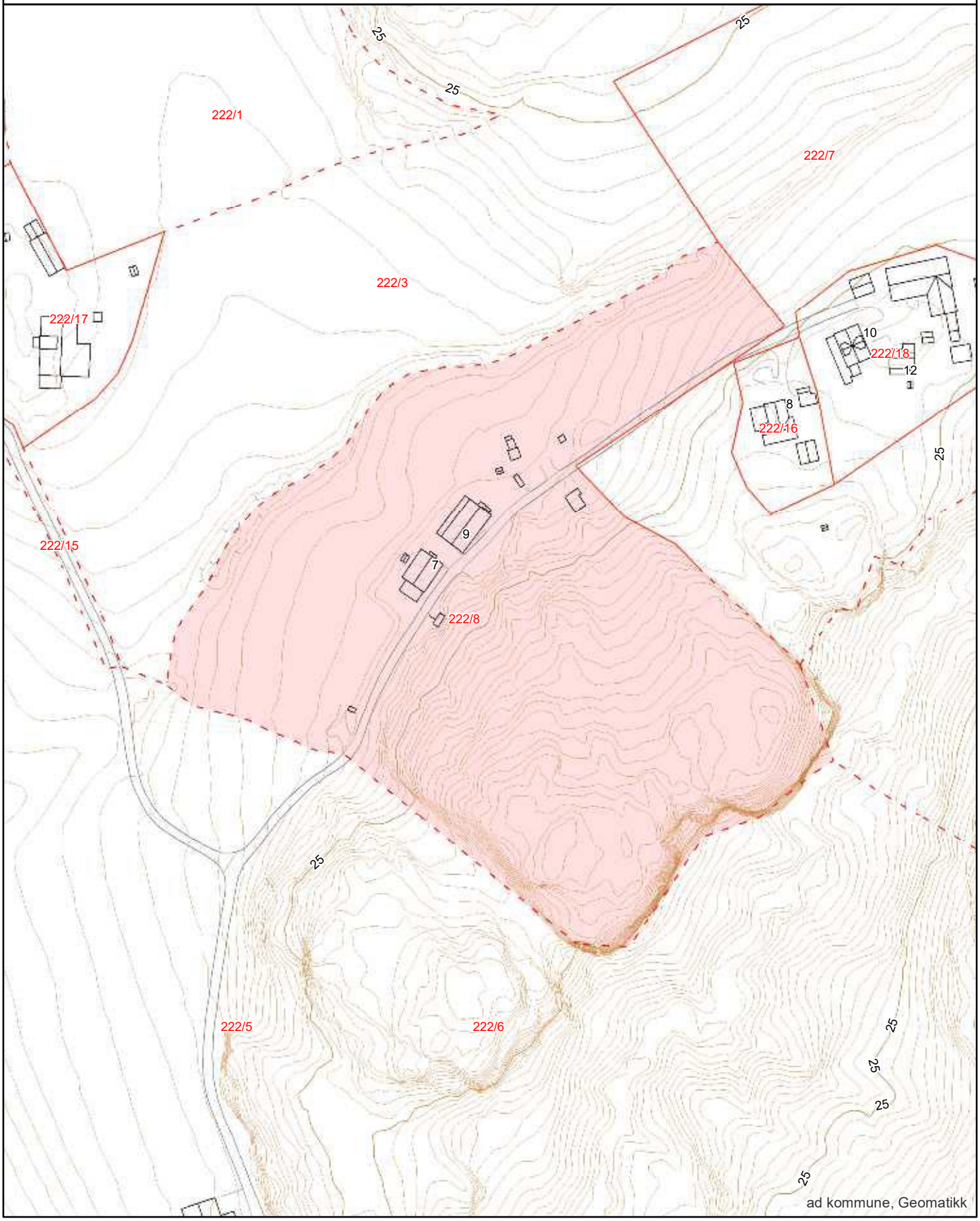
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Høyumveien 7, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 222/8/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-09-03

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Høyumveien 7, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 222/8/0/0

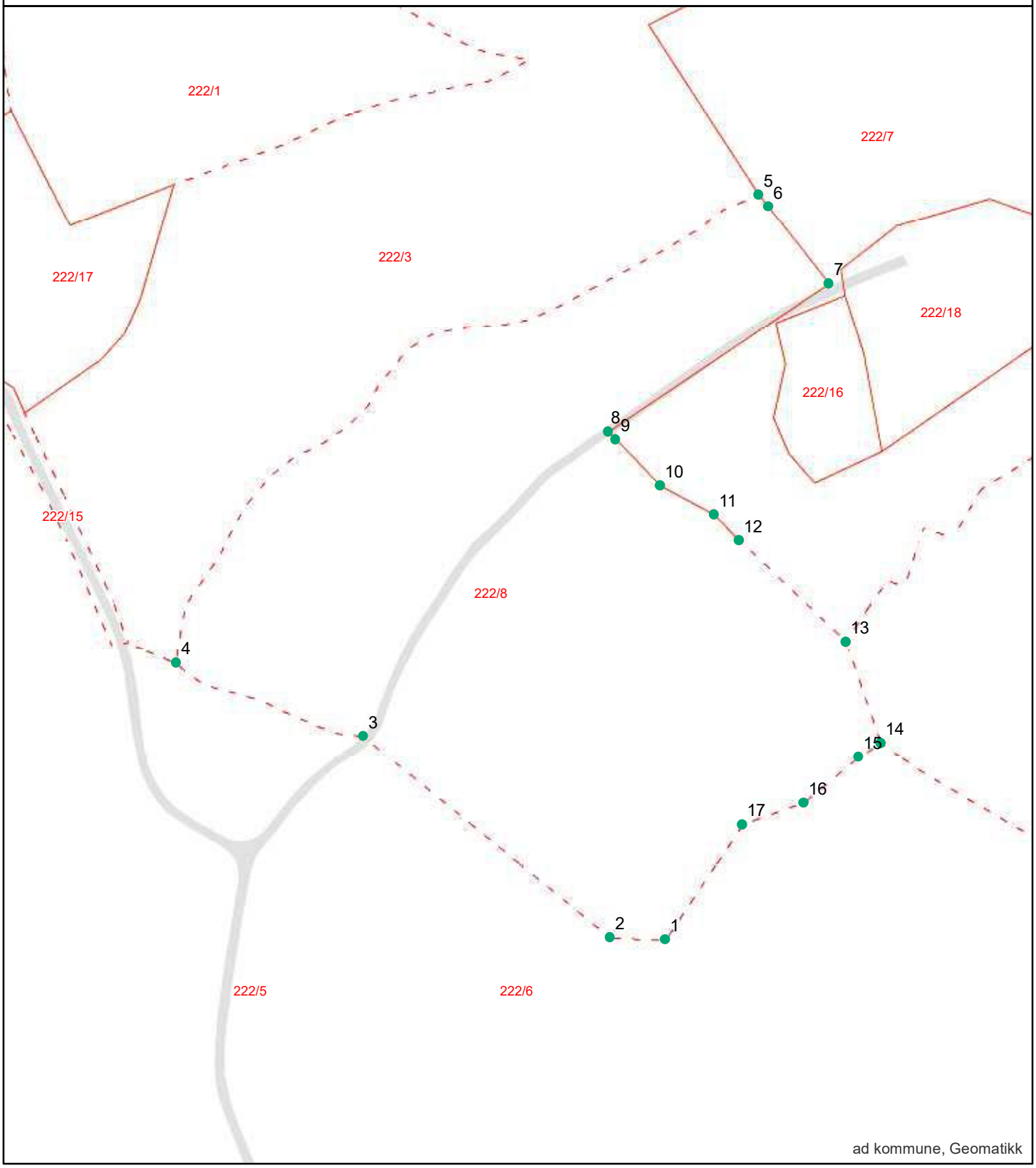
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-09-03

N

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

one 32

ke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
sert	20.26	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
sert	117.55	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
sert	75.21	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
sert	292.88	Geometrisk hjelpepunkt		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
	5.61	Midt bekk/elv		Totalstasjon	14	0
	36.1	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
	98.02	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
sert	4.03	Veg midt		Totalstasjon	14	0
	23.58	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
	22.65	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
	13.2	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
	54.32	Bolt		Totalstasjon	14	0
sert	39.48	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
sert	9.64	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
sert	26.35	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
sert	24.07	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0
sert	51.15	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	0

Grensepunktrapport

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Høyumveien 7, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 222/8/0/0

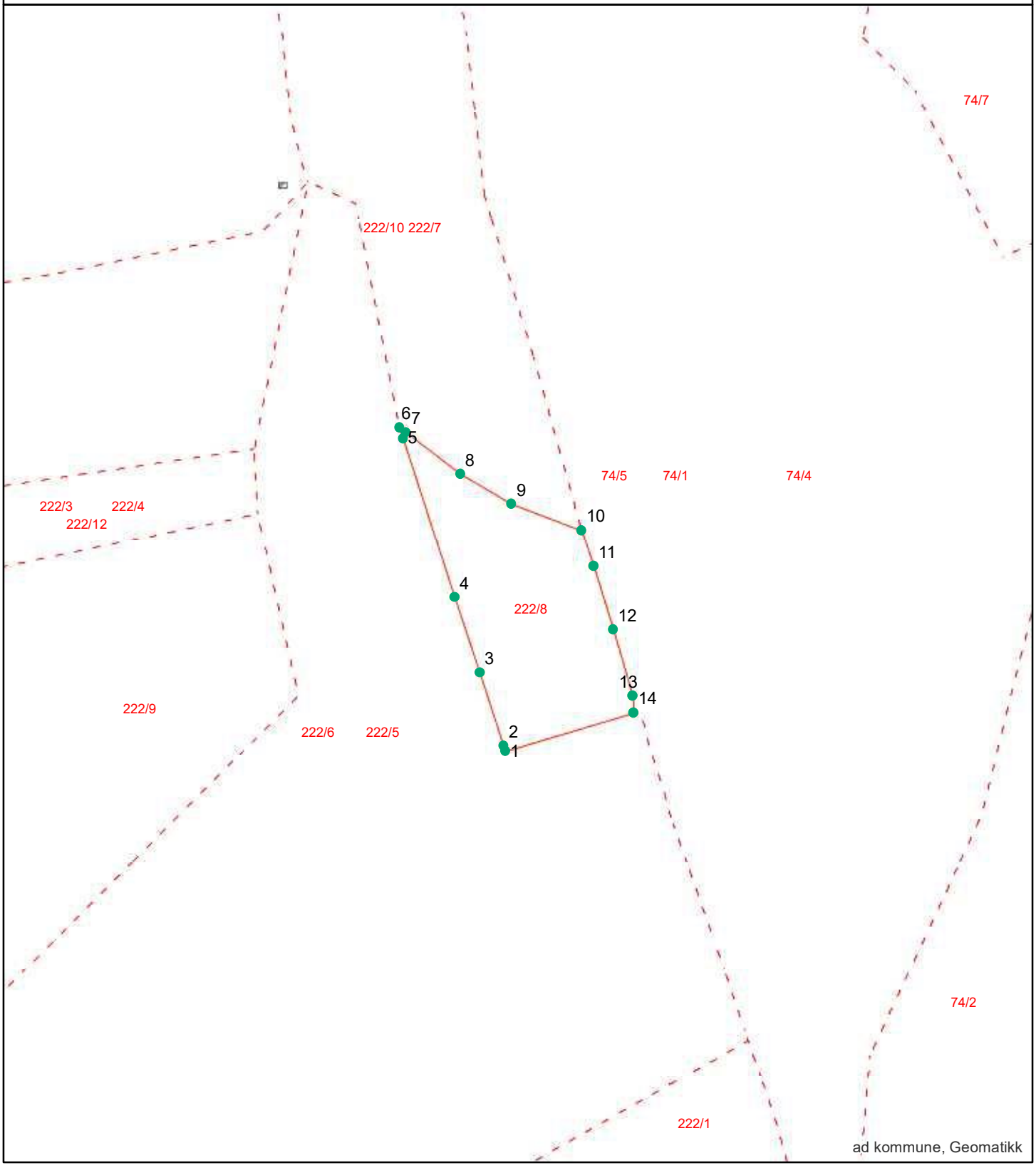
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-09-03

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 3.9.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4854.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6573941.73935	609240.27186	Vann	2	Midt bekk/elv		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6573943.63999	609239.648618	Jord	28.43	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6573970.6499	609230.806726	Jord	29.23	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6573998.35501	609221.550803	Jord	61.57	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6574056.87925	609202.516859	Jord	4.13	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6574060.79639	609201.219765	Ikke spesifisert	2.94	Veg midt		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6574059.03136	609203.566906	Ikke spesifisert	25.29	Veg midt		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6574043.72766	609223.685282	Ikke spesifisert	21.86	Veg midt		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6574032.69668	609242.554736	Ikke spesifisert	27.63	Veg midt		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6574022.97817	609268.400776	Ikke spesifisert	13.9	Veg midt		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6574009.83827	609272.919222	Vann	24.39	Midt bekk/elv		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6573986.52946	609280.072087	Vann	25.44	Midt bekk/elv		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6573962.12394	609287.193529	Vann	6.23	Midt bekk/elv		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6573955.90441	609287.554497	Vann	49.38	Midt bekk/elv		GPS Fasemåling RTK	10	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 3.9.2026

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 222 / 8 / 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
14032	1430	Slam tilsyn bolig

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

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Høyumveien 7, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 222/8/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-09-03

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Pål Solbrekke Moen

Høyumveien 7
1615 Fredrikstad

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2014/19730-11-192555/2016-STISYV	222/8	25.10.2016

Eiendom 222/8, Høyumveien 7 - Tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann og etablering av avløpsanlegg

Delegert vedtak

Behandlet av	Utvalgssaksnr.
Helse- og miljøutvalg	121/16

Innledning

Vi viser til søknad om utslippstillatelse og søknad om tillatelse til tiltak mottatt 27.12.2014. Den 22.9.2016 ble det søkt om ferdigattest for anlegget. Det var ikke gitt utslippstillatelse eller tillatelse til tiltaket. De siste etterspurte dokumentene ble sendt på e-post den 28.1.2015 til daværende saksbehandler, men e-posten ble ikke importert til arkivet, og følgelig ble det ikke gitt utslippstillatelse. Anlegget ble allikevel bygd. Denne tillatelsen gis derfor i etterkant.

Det søkes om etablering av et nytt avløpsanlegg. Avløpsanlegget består av tett tilførselsledning og minirenseanlegg av typen August AT 10. Utløpet fra renseanlegget går til bekk nordvest i eiendomsdelet. Bekken fører til Seutelva.

Minirenseanlegget er godkjent i henhold til NS-EN 12566-3:2005 + A1:2009 + NA:2009, og har Teknisk godkjenning fra Sintef med godkjenningsnr. 20118.
Slamvolum på integrert slamtank er 2m^3.
Vannkilden er privat borebrønn ca 30 m vest for husene, på andre siden av Høyumveien.
Anlegget er gravd ned og skal være sikret mot frost.

Det er ikke fremlagt merknader/protester fra naboer eller andre til det omsøkte tiltaket.

Det tas utgangspunkt i at det eksisterer en avtale med grunneierne på naboeiendommene fra tidligere om tillatelse til å føre renset avløpsvann til bekken i eiendomsgrensa. Dersom en slik avtale ikke finnes anbefaler vi at det inngås en avtalen nå i etterkant, som tinglyses. Aktuell nabo er nabovarslet.

Planstatus

Innenfor kommuneplanens arealdel er området avsatt til landbruk, natur og friluftsliv, og har spesielle verdier for landskap. Med bakgrunn i at tiltaket er på en landbrukseiendom, er tiltaket i samsvar med arealformålet i kommuneplanen.

Vurdering
Den omsøkte avløpsløsningen er innenfor bestemmelsene i forurensningsforskriften kapittel 12, og forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolighus, hytter og lignende i Fredrikstad

Med bakgrunn i de opplysninger som fremkommer i søknaden vil avløpsløsningen sikre at renset avløpsvann ikke påvirker brukerinteresser eller utgjør en fare i forhold til overgjødsling. Vi har i vår vurdering lagt vekt på de forurensningsmessige ulempene ved utslippet, samt de fordeler og ulemper som tiltaket for øvrig vil medføre. De helsemessige hensynene er også vurdert.

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved søknadsbehandlingen etter annet lovverk. I henhold til § 8 skal saken så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Det er gjennomført søk i kommunens registreringer av naturmiljø og kulturminner og i Artsdatabanken. Det er ikke registrerte funn i nærområdet til det planlagte tiltaket. Det er heller ikke fremkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at naturmangfold i liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur, legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12.

August Norge AS hadde på dette tidspunktet sentral godkjenning for funksjonene søker (SØK), prosjektering (PRO) og utførelse (UTF).
Det er angitt i søknaden at installasjonen av avløpsanlegget skal utføres av personell som har påkrevd ADK-1 sertifikat.

Vedtak
Med hjemmel i henholdsvis forurensningsforskriften § 12-5 og plan- og bygningsloven § 20-1 a) har kommunen fattet følgende vedtak:

1. Det gis tillatelse til utslipp av sanitært avløpsvann fra boligen og toalettet i driftsbygningen på eiendommen. Utslippet skal renses via et avløpsanlegg bestående av minirenseanlegg August AT10. Samvolum i integrert slamtank er 2 m^3, Sintefsertifikat 20118.

2. Det gis tillatelse til etablering av avløpsanlegg på eiendommen.

Klageadgang
Det kan klages på vedtaket innen tre uker fra vedtaket er mottatt. I klagen skal det angis hva som ønskes endret. Klagen må begrunnes. Klagen sendes til kommunen. Dersom kommunen opprettholder vedtaket, sendes klagen videre til klageinstansen for endelig avgjørelse. Klageinstansen for utslippstillatelsen er kommunens klageutvalg. Fylkesmannen er klageinstans for byggetillatelsen.

Saksbehandlingsgebyr
Med hjemmel i forurensningsforskriftens § 11-4 og plan- og bygningslovens § 33-1 samt kommunens gebyrregulativ, tar Fredrikstad kommune gebyr for både behandling av utslippssøknaden og byggesøknaden. Gebyret for 2015 er grunnlaget (da utslippstillatelsen burde vært gitt i 2015), og er henholdsvis 4900 kroner og 2650 kroner pr enhet. Med bakgrunn i at utslippssøknaden og byggesøknaden behandles samtidig betales det halvt gebyr for utslippstillatelsen, dvs 2450 kroner. Faktura på 5100 kroner ettersendes.

Vilkår
Utslippstillatelsen

1. Avløpsanlegget skal plasseres som angitt på situasjonskartet. Dersom det under utførelsen blir nødvendig å endre plassering, må dette avklares skriftlig med kommunen i forkant.

2. Det skal benyttes rør av egnet kvalitet og utførelse, slik at innlekkasje av fremmedvann og/eller utlekking av avløpsvann unngås.

3. Monterings- og driftsinstruks skal følges.

4. Anlegget skal dimensjoneres, bygges og drives og vedlikeholdes slik at det har tilstrekkelig yteevne under alle klimatiske forhold som er normale for stedet det ligger, jamfør. § 5-2 i lokal avløpsforskrift.

5. Anlegget skal dimensjoneres, bygges og drives og vedlikeholdes på en slik måte at det ikke er til sjenanse, verken med hensyn til inngrep i naturen, utseende eller lukt, jamfør. § 5-3 i lokal avløpsforskrift.

6. Avløpsanlegget skal inngå i den kommunale slamtømmeordningen. Av dette følger at:

   - Minirenseanlegg blir tømt en gang årlig
     Slamvolumet er 2m^3.

   Ved behov for ekstra tømminger kan dette bestilles av fritt valgt slamrenovatør, for eieres egen regning.

   Eier skal gi Teknisk drift renovasjon beskjed når anlegget tas i bruk, slik at tømmeoppdraget kan aktiviseres, og tømmerutine etableres.

   Eier er ansvarlig for at adkomstveien som benyttes er lovlig etablert og kjørbar for slamtømmebil.

   I henhold til kommunens opplysningsplikt, skal tømmefirmaet varsle skriftlig før tømming finner sted. Varselet gir abonnenten mulighet til å rydde vei til tanken (snø etc) og gi tilbakemelding på om tidspunkt for tømming passer.

   Slamrenovatør skal skrive tømmerapport, som legges igjen hos abonnenten med kopi til kommunen. Eier er ansvarlig for å utbedre feil og mangler ved anlegget. Før utbedringen skjer skal forurensningsmyndigheten være skriftlig orientert om hvordan påpekte feil/mangler skal utbedres.

7. Det foreligger serviceavtale mellom eier og August Norge AS med 2 servicebesøk pr. år. Ved endringer i serviceavtalen og ved endring av servicepartner skal kommunen orienteres skriftlig.

8. Forurensningsmyndigheten skal kontaktes i forkant av utførelsen, slik at tilsyn kan gjennomføres. Et tilsyn vil omfatte en gjennomgang både i forhold til forurensningsloven og plan- og bygningsloven.

9. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at utslippstillatelsen er gitt, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn to år, faller retten til å etablere utslippet bort. Dersom utslippet fremdeles er aktuelt, må ny søknad sendes inn.

10. Avløpsanlegget kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest, jamfør plan- og bygningsloven § 21-10. Det vises til vilkår for byggetillatelsen for nærmere detaljer.

Byggetillatelsen

Ved vurdering av byggesøknaden er det lagt vekt på at tiltaket er miljømessig godt og at eventuelle ulemper kan reduseres ved at arbeidet utføres skånsomt i forhold til terreng og natur. Byggetillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1. Avløpsanlegget skal ikke plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter.

2. Ved transport av anlegg og utstyr og nedlegging av avløpsanlegget er det viktig at arbeidene utføres skånsomt i forhold til terreng og natur. Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes på et minimum og det må tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Det bør i den forbindelse legges vekt på god massehåndtering, slik at de eksisterende toppmassene havner øverst ved igjenfylling av grøftene. På den måten vil terrenginngrepene restaureres snarest mulig. For tildekking av ledninger som legges i grunne grøfter og klover i berget er det viktig at det kun benyttes stedegne masser slik at faren for å endre naturen på stedet reduseres.

   I tilfeller hvor man benytter eksisterende stier må disse tilbakeføres til opprinnelig tilstand etter utført arbeid. Tiltaket skal ikke resultere i en automatisk teknisk oppgradering av stier og veier. Om det graves ved stier som er tilrettelagt kun for ferdsel til fots, må disse ikke oppgraderes for motorisert ferdsel.

   For tildekking av ledninger er det viktig at det kun benyttes stedegne masser, slik at faren for å endre naturen på stedet reduseres.

3. Dersom det under utførelsen blir nødvendig å endre plassering av avløpsanlegget må dette avklares skriftlig med kommunen i forkant. Endring av plassering skal fremkomme i dokumentasjon som sendes inn ved ferdigattest (jamfør pkt 8.)

4. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jamfør kulturminneloven § 8.

   Utover automatisk fredede kulturminner skal etter-reformatoriske kulturminner, som for eksempel gamle gjerdestolper av granitt, steingjerder, hustufter, dammer og anlegg fra 2. verdenskrig, ivaretas i størst mulig grad.

5. Avløpsanlegget som tidligere var i bruk på eiendommen er å betegne som avfall og må fjernes og leveres på godkjent mottak, dersom det ikke allerede har blitt gjort.

6. Forurensningsmyndigheten skal kontaktes i forkant av utførelsen, slik at tilsyn kan gjennomføres. Et tilsyn vil omfatte en gjennomgang både i forhold til forurensningsloven og plan- og bygningsloven.

7. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at igangsettingstillatelsen er gitt eller innstilles arbeidet i lengre tid enn to år, faller tillatelsen bort.

8. Når anlegget er ferdig montert og klart for bruk skal ansvarlig søker sende inn kvitterte kontrolldokumenter for tiltaket til kommunen sammen med anmodning om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Saksnummer 2014/19730-192555/2016

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kjell Arne Skagemo
fagleder miljø

Stine Syvertsen
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
AUGUST NORGE AS Grønnerud 1890 RAKKESTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE

AUGUST NORGE AS

Grønnerud
1890 RAKKESTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2014/19730-13-204086/2016-STISYV	222/8	11.11.2016

Eiendom 222/8, Høyumveien 7 - Ferdigattest etter installasjon av minirenseanlegg August AT10

Delegert vedtak

Behandlet av	Utvalgssaksnr.
Helse- og miljøutvalg	128/16

Vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis det ferdigattest etter anmodning den 26.10.2016.

Dokumentasjonen tilfredsstiller alle krav og betingelser som er stilt i utslippstillatelsen og igangsettingstillatelse datert 25.10.2016 (saksref. 2014/19730, helse- og miljøutvalgssak 121/16).

Slamavskilleren på 2 m^3 tømmes årlig jfr. vilkår i utslippstillatelsen, som del av kommunens slamtømmeordning.

Klageadgang
Det kan klages på vedtaket innen tre uker fra vedtaket er mottatt i henhold til forvaltningsloven § 28. I klagen skal det angis hva som ønskes endret. Klagen må begrunnes. Klageadgangen vil imidlertid ikke gjelde forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9. Klagen sendes til kommunen. Dersom kommunen opprettholder vedtaket, sendes klagen videre til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kjell Arne Skagemo
fagleder miljø

Stine Syvertsen
overingeniør

Miljø og landbruk
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 06 Bankkonto:

Kopi til eksterne mottakere:
Pål Solbrekke Moen Høyumveien 7 1615 Fredrikstad

Kopi til interne mottakere:
Knut Gedde Renovasjon

FREDRIKSTAD KOMMUNE Samfunn og byutvikling

Megleropplysninger *fra virksomhet Miljø og landbruk 04.09.2026, ordrenr 9454397*

Eiendomsopplysninger

Gnr.:	***222***	Bnr.:	***8***	Fnr.:	Snr.:
Gate-/veinavn Nr Bokstav:	***Vikanetoppen 18***				

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er gitt utslippstillatelse og ferdigattest for et minirenseanlegg av typen August AT10.

Ny eier må ha serviceavtale på anlegget for at det skal være i lovlig bruk. Kopi av underskrevet serviceavtale mellom ny eier og serviceinstansen må sendes kommunens postmottak.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 222/8/0/0

Eierrepresentant: Moen Pål Solbrekke

Regningsmottaker: Moen Pål Solbrekke

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HØIUM	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	222	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	8	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	41460,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Høyumveien 7	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1615 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Nysted - Høyum	Valgkrets	Trosvik
Adresse	Høyumveien 9	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1615 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Nysted - Høyum	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193867286	Våningshus	Bygning revet/brent			0
300489799	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		174,3

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MOEN PÅL SOLBREKKE	HØYUMVEIEN 7	1615 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
MOEN ANETTE MARIE S	HØYUMVEIEN 7	1615 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1430	Slam tilsyn bolig	1,00 År	kr 3 000,00	01.10.2026	1/1	0	kr 3 000,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.10.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	2 472 700,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 7 912,00
4400	SLAMTØMMING	1,00 Stk	kr 1 190,60	01.10.2026	1/1	0	kr 1 369,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 3 464,00

kr 21 395,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 07. September 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**222**	Bnr.:	**8**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Høyumveien 7**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 21.08.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 07.11.2025	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Moen Pål Solbrekke

Høyumveien 7

1615 Fredrikstad

Adresse:	Høyumveien 7 (H - 1 - 1)	Dato:	07.09.2026
Bygningsnr:	193867286	Saksreferanse:	
Eiendom:	222 / 8 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Remi Karlsen
Antall ildsted:	1	Avtale nr:	14032
Tilsyn:	Utført 21.08.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 08. september 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 222 **Bruksnr.:** 8 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Høyumveien 7, 1615 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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, men ikke offentlig avløp.

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Pål Moen

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
KLGJVU	2020/3780-9-18621/2022-ASTSKR	222/8	21.01.2022

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	51/22

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 14.01.2022 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Høyumveien 7
Gnr. 222 Bnr. 8

Arbeidets art: Tilbygg/vinterhage

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Astrid Skramstad
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: Bankkonto: 5122 05 77000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Pål Solbrekke Moen

Høyumveien 7
1615 Fredrikstad

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2014/20526-14-150195/2018-SNHU	222/8	19.07.2018

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1162/18

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 09.07.2018 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Høyumveien 7
Gnr. 222 Bnr. 8

Arbeidets art: Riving av eksisterende bolig og låve samt oppføring av ny bolig og låve

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

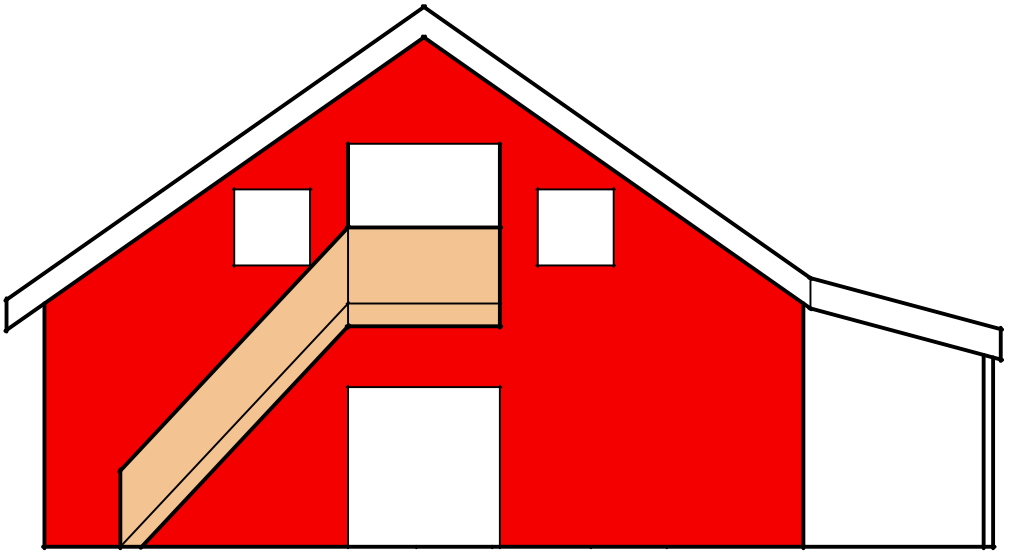
Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

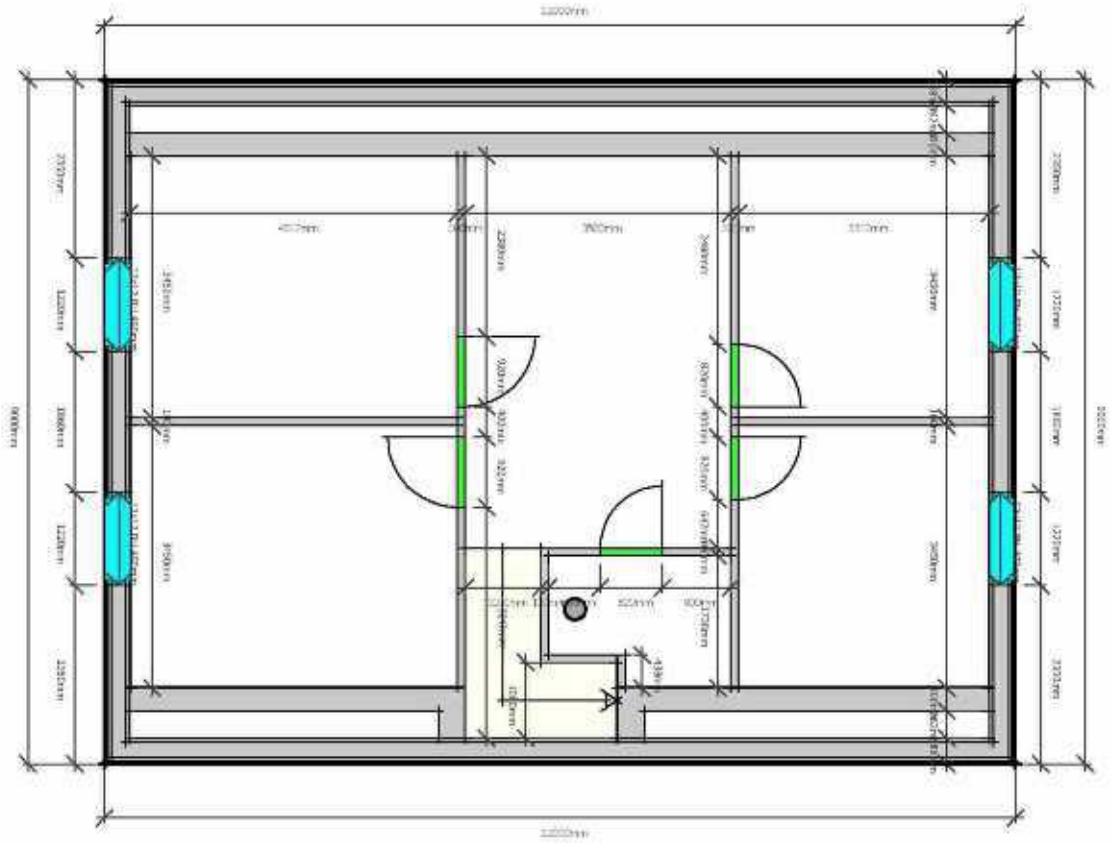
Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

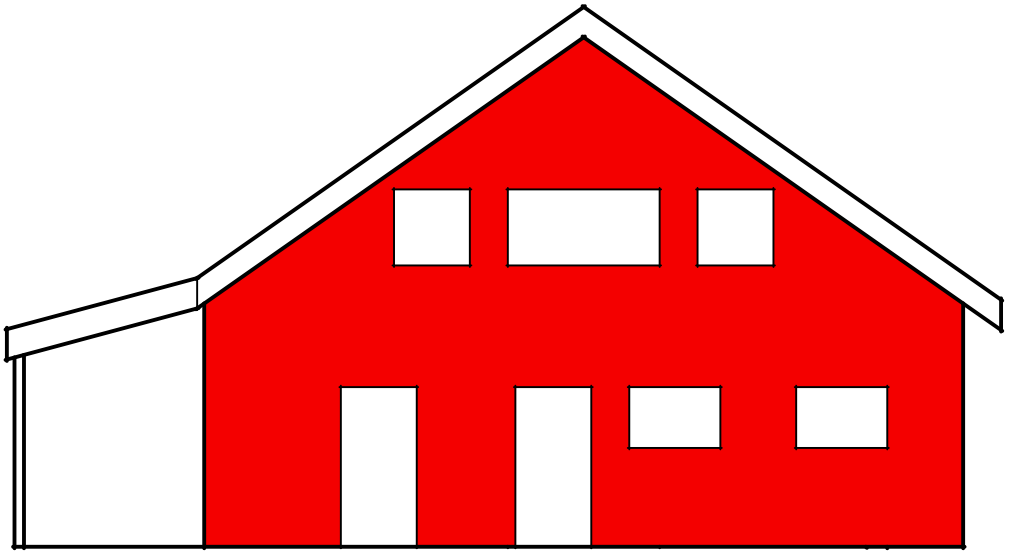
Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 20 Bankkonto:

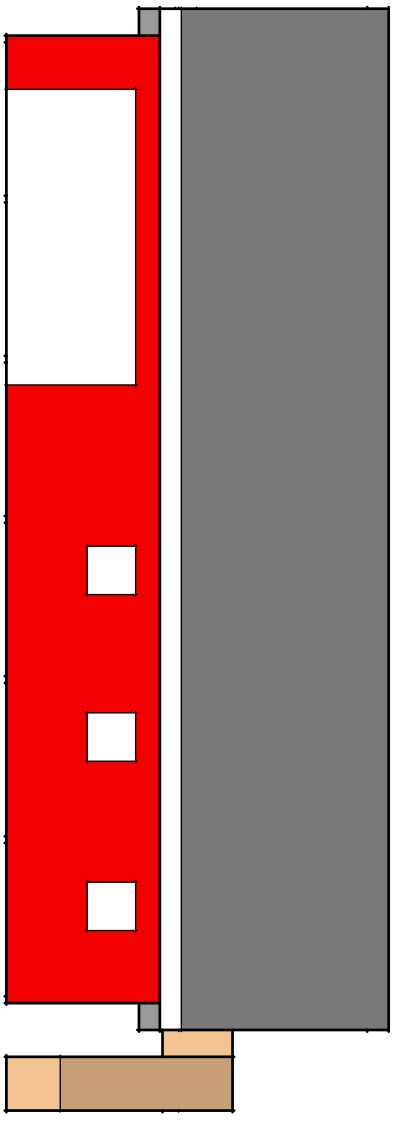


re: Pål Solbrekke Moen	
Dag Marius Andersen	
ør: Pål Solbrekke Moen	
6.11.2014	

Andersen
Byggteknikk

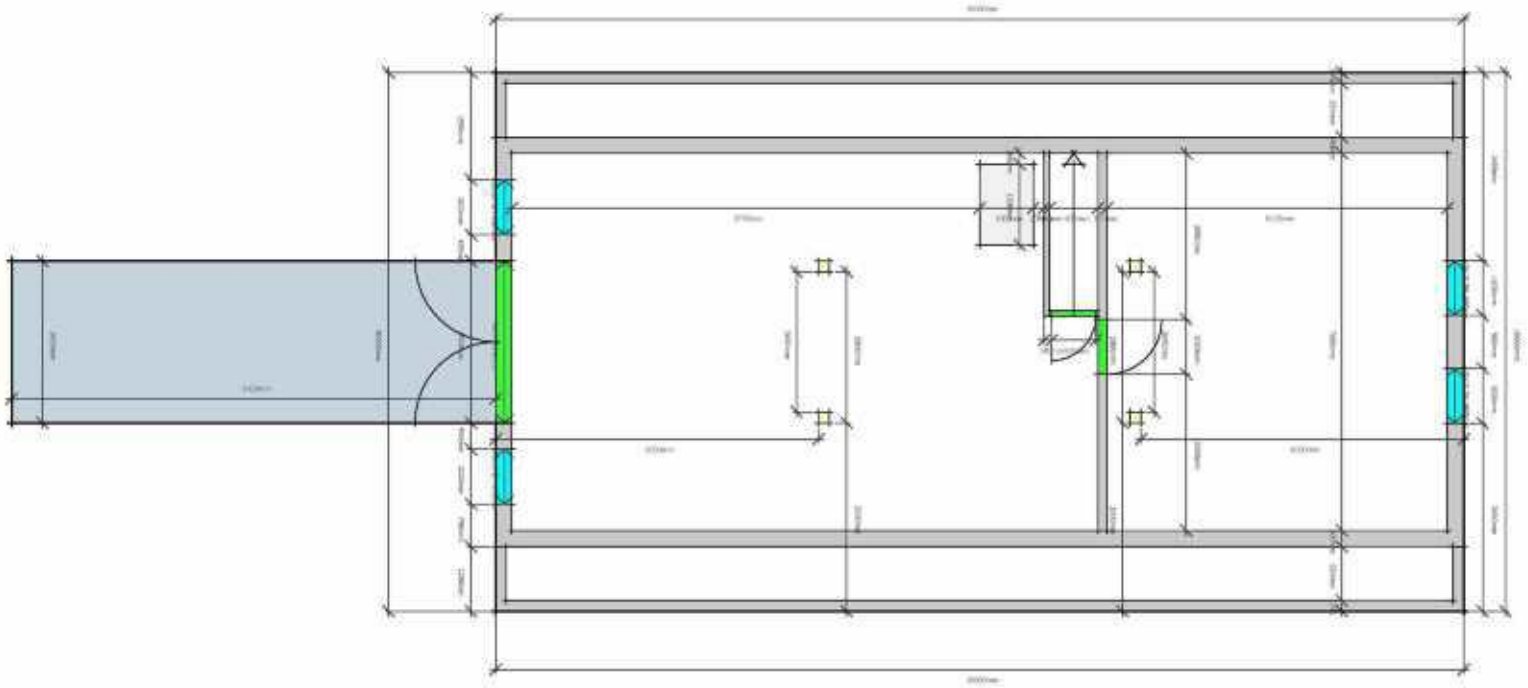






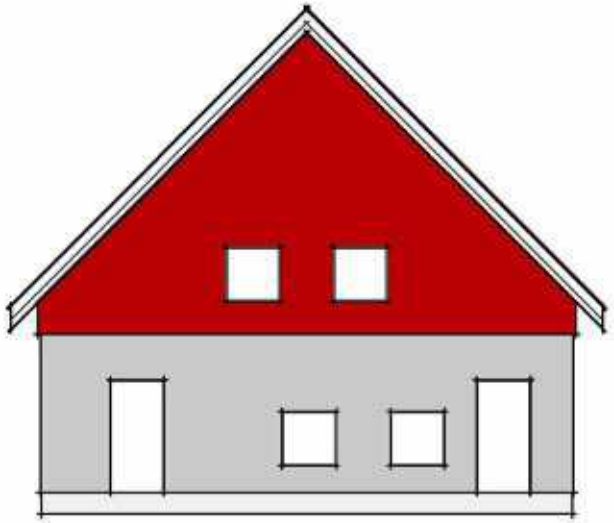
Prosjekt: Høyumveien 7 1615 Fredrikstad	Byggherre: Pål Solbrekke Moen
Tegningsnummer: P 012	Tegner: Dag Marius Andersen
Tegning: Plan 2. Etasje	Kontrollør: Pål Solbrekke Moen
Målestokk: 1:100 A3	Dato: 30.11.2014

Andersen
Byggteknikk

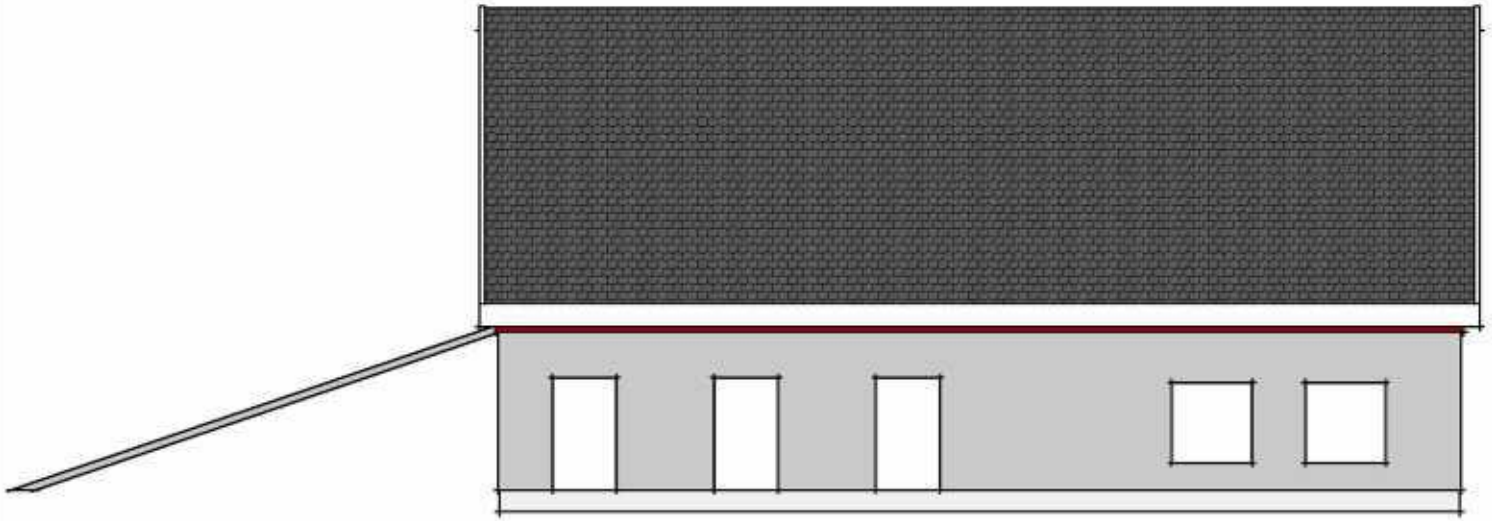


Prosjekt: Høyumveien 7 1615 Fredrikstad	Byggherre: Pål Solbrekke Moen
Tegningsnummer: F 011	Tegner: Dag Marius Andersen
Tegning: Fasader	Kontrollør: Pål Solbrekke Moen
Målestokk: 1:100 A3	Dato: 30.11.2014

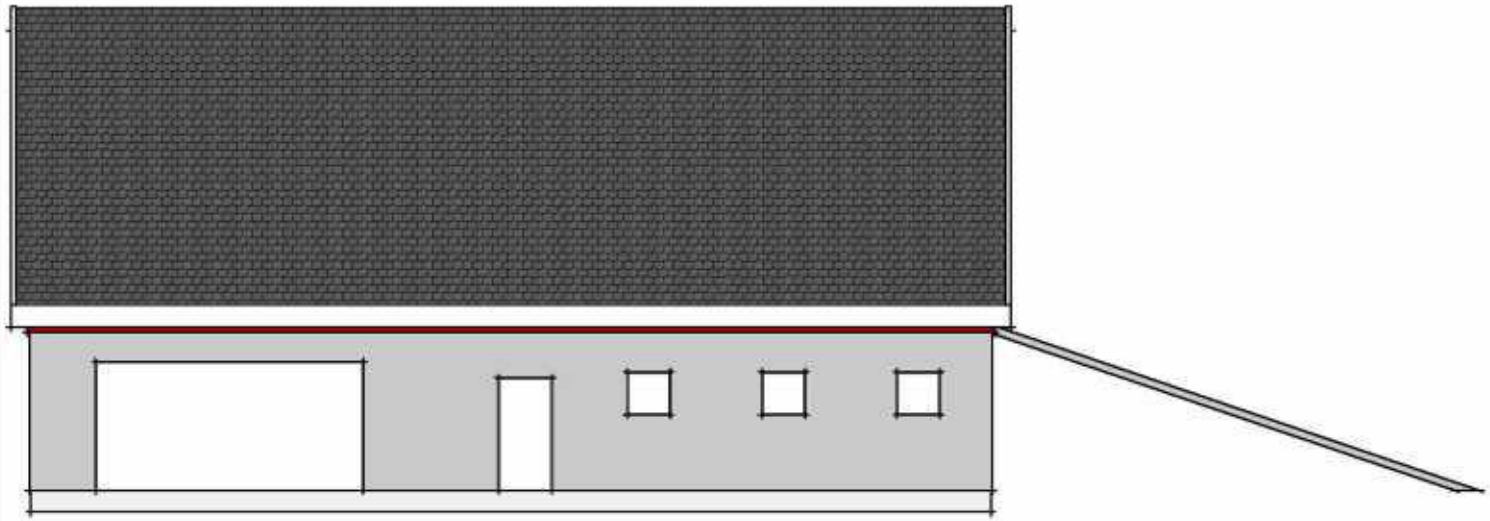
Andersen
Byggteknikk



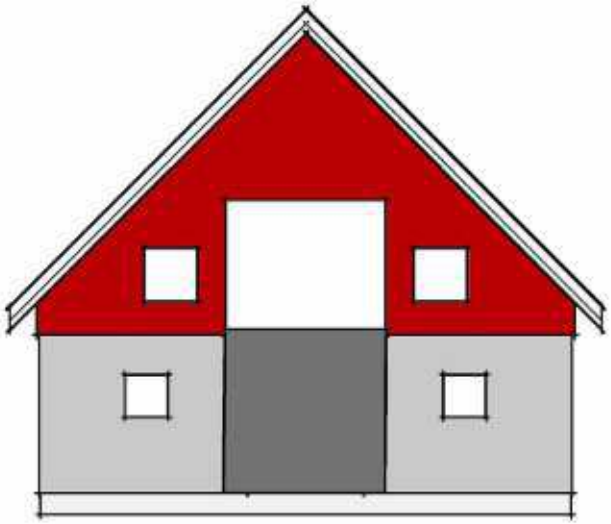
Fasade Syd



Fasade Vest



Fasade Øst



Fasade Nord

Prosjekt: Høyumveien 7 1615 Fredrikstad	Byggherre: Pål Solbrekke Moen
Tegningsnummer: F 001	Tegner: Dag Marius Andersen
Tegning: Fasader	Kontrollør: Pål Solbrekke Moen
Målestokk: 1:100 A3	Dato: 26.11.2014

Andersen
Byggteknikk



Fasade Syd



Fasade Vest



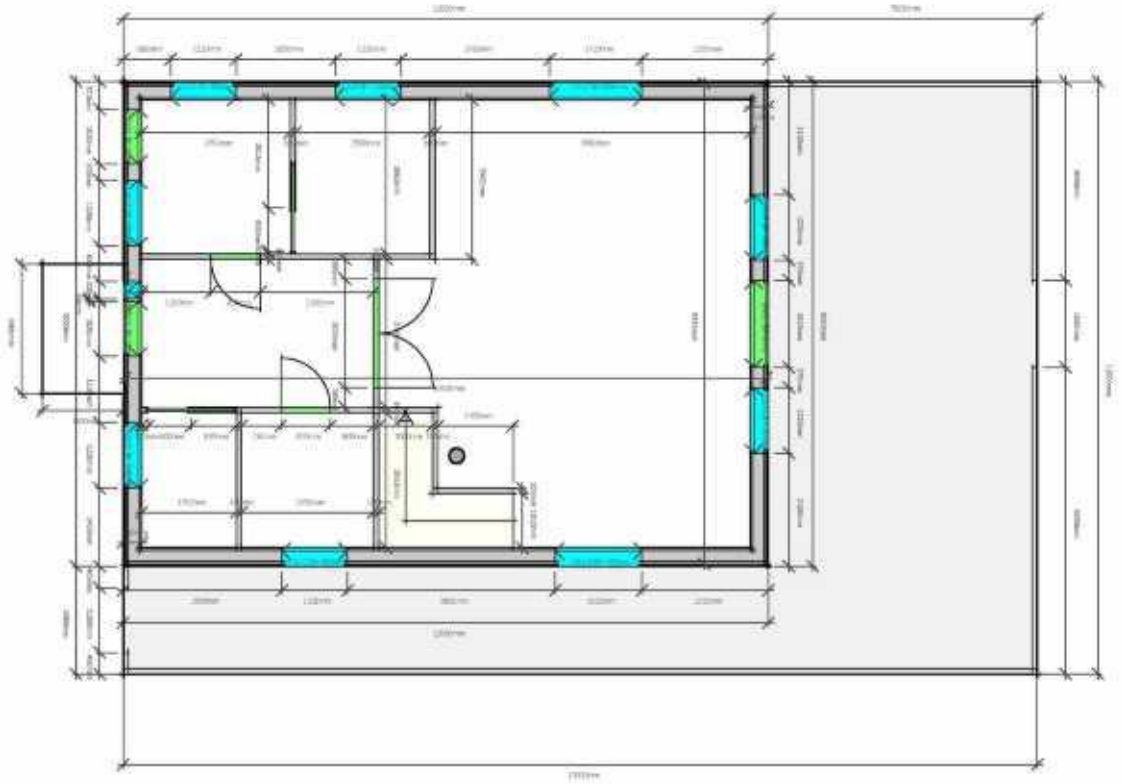
Fasade Øst

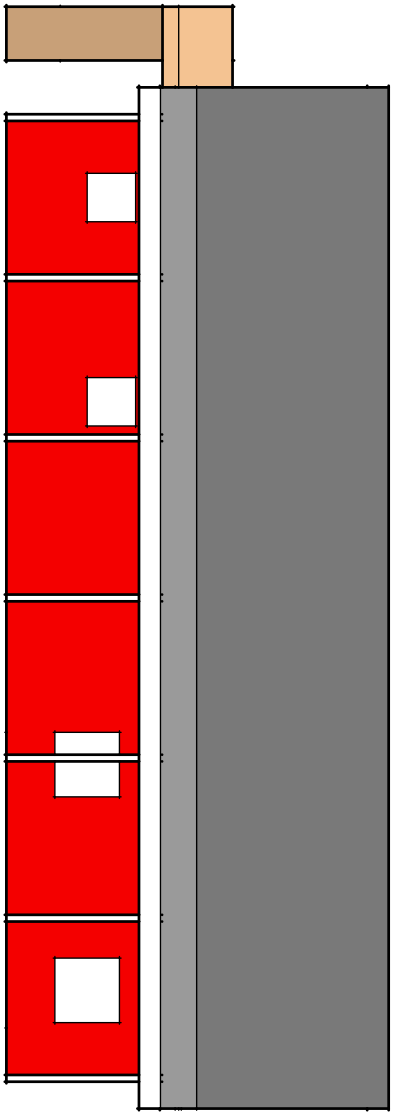


Fasade Nord

Prosjekt: Høyumveien 7 1615 Fredrikstad	Byggherre: Pål Solbrekke Moen
Tegningsnummer: P 001	Tegner: Dag Marius Andersen
Tegning: Plan 1. Etasje	Kontrollør: Pål Solbrekke Moen
Målestokk: 1:100 A3	Dato: 26.11.2014

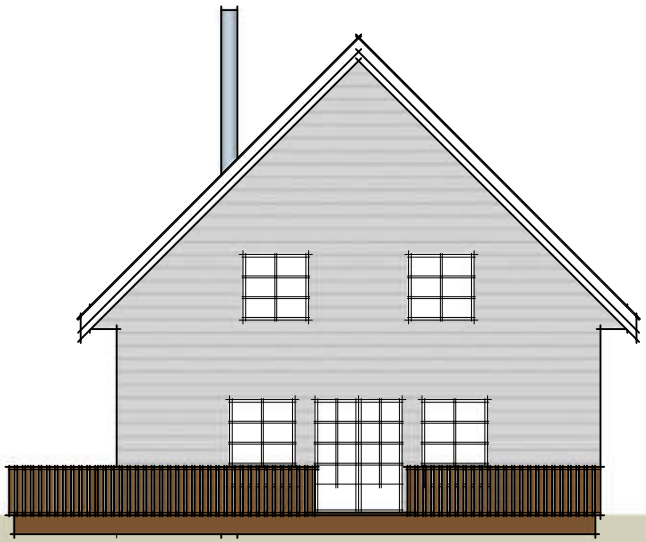
Andersen
Byggteknikk



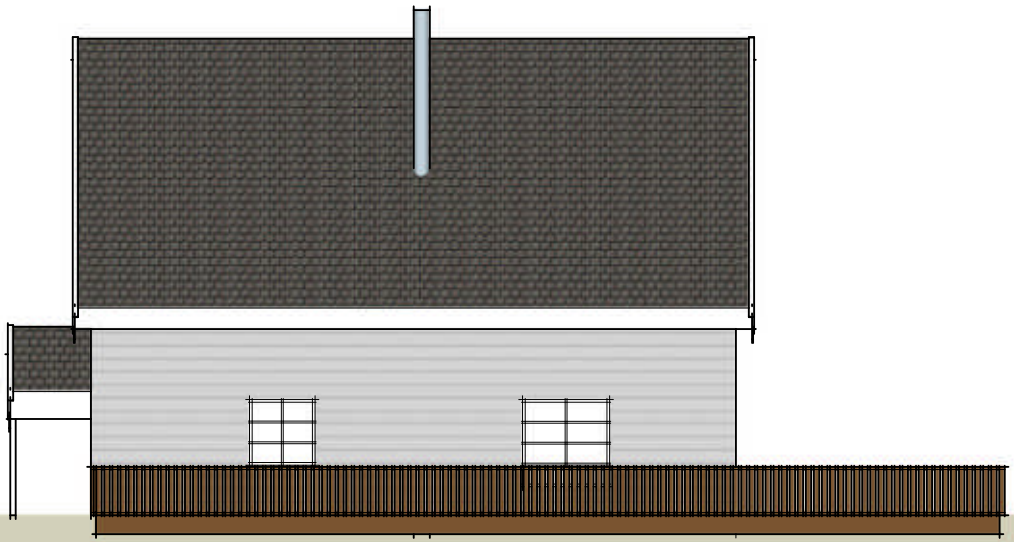


Prosjekt: Høyumveien 7 1615 Fredrikstad	Byggherre: Pål Solbrekke Moen
Tegningsnummer: F 001	Tegner: Dag Marius Andersen
Tegning: Fasader	Kontrollør: Pål Solbrekke Moen
Målestokk: 1:100 A3	Dato: 26.11.2014

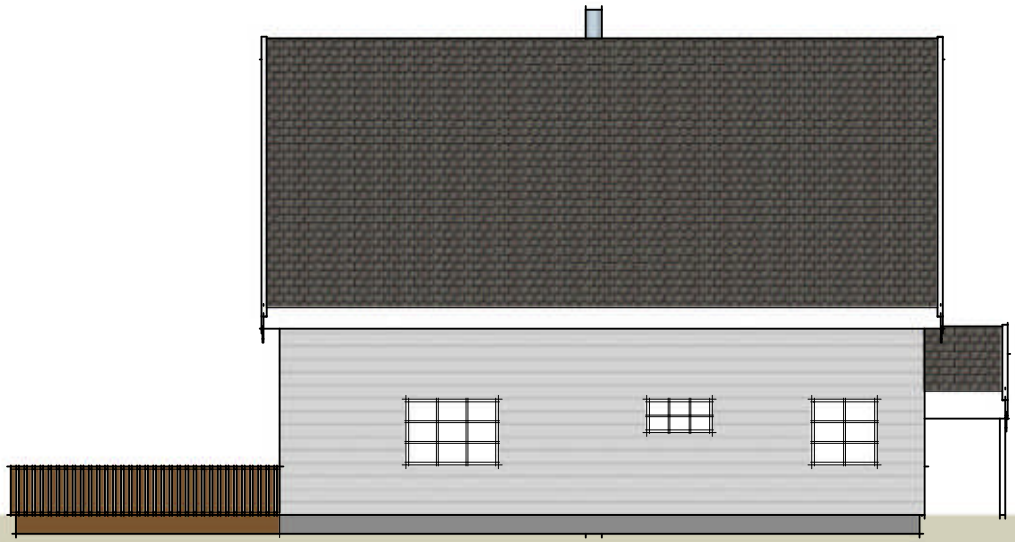
Andersen
Byggteknikk



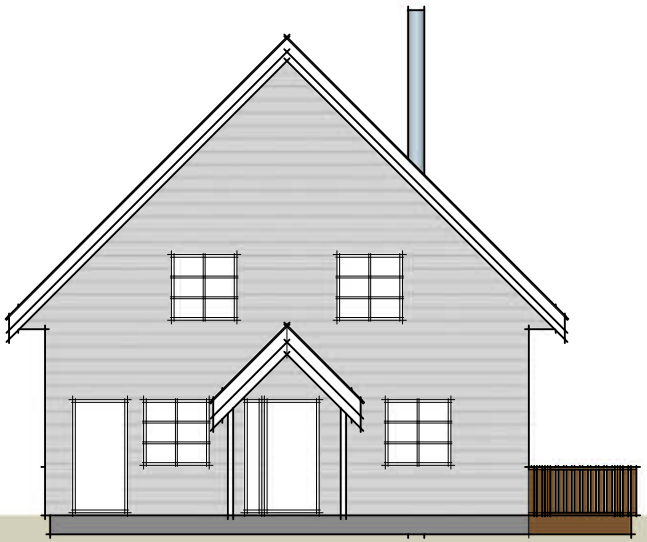
Fasade Syd



Fasade Vest



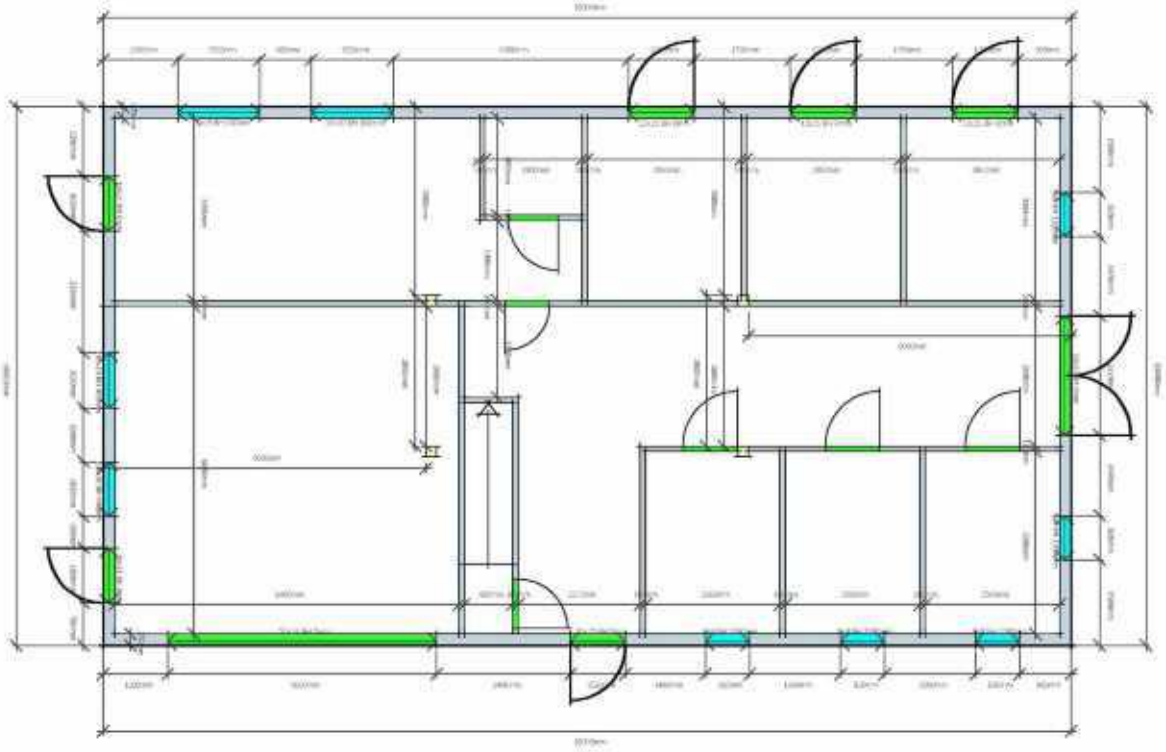
Fasade Øst



Fasade Nord

Prosjekt: Høyumveien 7 1615 Fredrikstad	Byggherre: Pål Solbrekke Moen
Tegningsnummer: P 011	Tegner: Dag Marius Andersen
Tegning: Plan 1. Etasje	Kontrollør: Pål Solbrekke Moen
Målestokk: 1:100 A3	Dato: 30.11.2014

Andersen
Byggteknikk



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Høyumveien 7
Postnr	1615
Sted	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	222
Bnr.	8
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300489799
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1101916
Dato	25.02.2020



Innmeldt av	pål solbrekke moen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Høyumveien 7

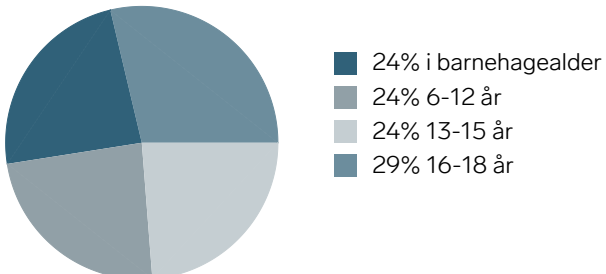
Offentlig transport

Ørmen Linje VY6, FB11, 103, 199, 630	2 min 1.3 km
Råde stasjon Linje RE20	8 min 7.8 km
Råde stasjon Buss, tog	8 min 7.8 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	15 min 11.7 km
Gressvik fergeleie Linje 805	16 min 10.8 km

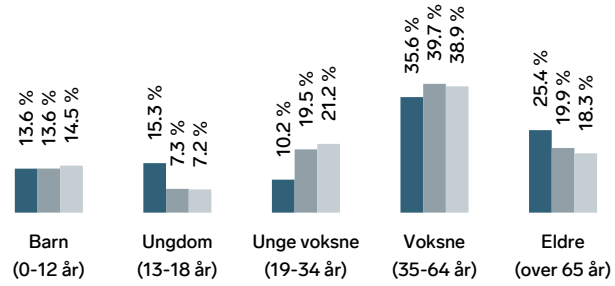
Skoler

Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 265 elever, 15 klasser	10 min 8.2 km
Nylende skole (1-7 kl.) 65 elever, 5 klasser	10 min 9.3 km
Hurrød skole (1-7 kl.) 292 elever, 15 klasser	12 min 9.5 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	11 min 9.8 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 10 klasser	12 min 11.2 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	14 min 11.4 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	13 min 12.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nysted - Høyu...	56	25
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ramsjø gårdsbarnehage (0-5 år) 70 barn	8 min 7.7 km
Furuly barnehage Råde (1-5 år) 39 barn	10 min 8.4 km
Ambjørnrød barnehage (0-5 år) 98 barn	10 min 8.3 km

Dagligvare

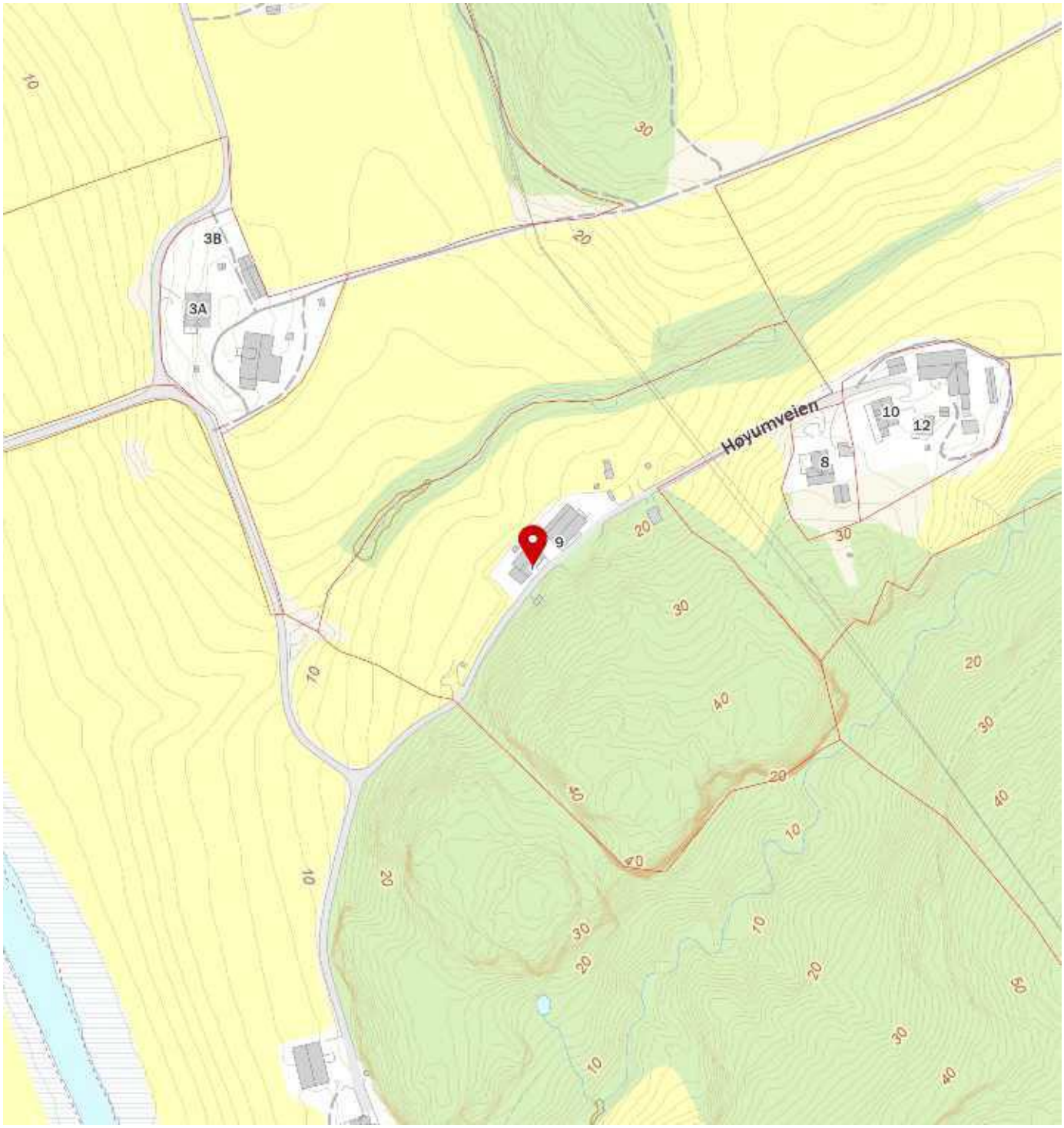
Rema 1000 Råde Post i butikk, PostNord	9 min 8.3 km
Rema 1000 Ørebekk PostNord	9 min 8.2 km

Sport

Skogstrandbanen Ballspill, fotball	9 min 7 km
Karlshus Barneskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min 7.9 km
Expressgym Råde	9 min
Trimeriet Fredrikstad	12 min

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





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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tegneby & Grønnerød

TEGNEBY & GRØNNERØD
LANDBRUKSMEGLING

Budskjema

Oppdragsnr: 30-0077/26	BRUK BLOKKBOKSTAVER
Adresse: Høyumveien 7	
Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte bolig:	
NOK	

+ offentlige omk. og omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon/kapital Undertegnede gir med dette låneinstitusjon fullmakt til å utlevere de nødvendige opplysninger for bekreftelse på finansiering av bud.	Referanse	Beløp
	Egenkapital	
	Totalt	

Mitt/vårt bud er gitt med forbehold om:

Ønsket overtakelse:

Budet vedstås til og med den: kl. (Dersom klokkeslett ikke oppgis vedstås budet frem til kl. 15 denne dag).
I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Se også side 2 pkt. 4.
Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake når det er gjort kjent for megler. Hvis budet aksepteres, er det inngått bindende avtale. Videre er jeg/vi innforstått med at selger kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud uten nærmere begrunnelse. Jeg/vi er innforstått med at kontrakt skal inngås på de rettigheter, forpliktelser og de vilkår som fremgår av salgsoppgave.

Ved flere budgivere må det krysses av i feltene:
☐ Budgiverne gir hverandre fullmakt til å foreta endringer og forhøyelser av budet
☐ Endringer og forhøyelser av budet må bekreftes av begge/alle budgivere

Sted, dato:	
Navn:	Personnr.:
Navn:	Personnr.:
Adresse:	Tlf. arb.:
Postnr.: Poststed:	Tlf. priv.:
e-post:	Tlf. mob.:
Underskrift:	
Forhøyelser/endringer/notater:	

Legg ved legitimasjon her

Legg ved legitimasjon her

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

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 avbudrunden. 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 utenugrunnet 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 fasteiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap ombudet), 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 bindendeavtale.

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.

Fremgangsmåten ved budgivning

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Megler skal styre budgivningen ved blant annet å avpasse tempoet slik at oppdragsgiver og aktuelle interessenter kan sikres et forsvarlig grunnlag for sine handlingsvalg.

Bud som avgis er bindende for budgiver.

Megler skal opplyse interessenter og involverte i budrunden om status i budgivningen. Informasjonen gis skriftlig.

Før megler kan videreformidle bud til selger eller andre interessenter må budgiver ha legitimert seg og avgitt signatur. Hva som regnes som gyldig legitimasjon fremgår av eget skriv vedlagt salgsoppgaven. Skrivet kan også lastes ned fra våre hjemmesider på www.landbruksmegling.no.

For at megler skal kunne formidle bud til selger eller øvrige interessenter må budet foreligge skriftlig. Vi ber om at første bud inngis på fastsatt budskjema. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, motbud, aksept og avslag. Skriftlighet i elektronisk form f.eks som SMS er godkjent.

Når budet videreformidles skal det opplyses
om budets størrelse, eventuelle forbehold og akseptfrist. Dette gjelder ved formidling av bud til oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter. Det gjelder imidlertid bare i den grad det er nødvendig og mulig.

Når bud er mottatt skal megler så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budet er mottatt.

Legitimasjon og kundekontroll
Før du kan legge inn bud hos Tegneby & Grønnerød må du avgi legitimasjon. Megler kan ikke videreformidle bud hverken til selger eller andre før legitimasjon foreligger.

Gyldig legitimasjon:

- Pass
- Førerkort (ikke grønt førerkort)
- Norsk bankkort med bilde
- Forsvarsdepartementets ID-kort
- Postens ID-kort utstedt etter 1. oktober 1994
- Nasjonale ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Personer uten norsk fødselsnummer eller D-nummer:
Gyldig legitimasjon er:

- Pass
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Foretak/juridiske personer

- Bekreftet kopi av firmaattest ikke eldre enn tre måneder samt kopi av legitimasjon til den/de som har signatur i foretaket
- Nasjonalt ID-kort utstedt innenfor EØS-området

Reelle rettighetshavere
Hvis tegningen utføres for en bedrift eller annen juridisk person, må det oppgis navn, fødselsdato og kontaktopplysninger på personen(e) som direkte eller indirekte eier eller kontrollerer mer enn 25 prosent av stemmene eller eierandelene i den juridiske personen, eller som på annen måte eier eller kontrollerer den juridiske personen i siste instans. Her skal det benyttes eget skjema.

Notater



- skikkelig landbruksmegling!

TEGNEBY & GRØNNERØD
LANDBRUKSMEGLING

Avd. Østlandet
St. Mariesgate 71
1706 Sarpsborg

Avd. Innlandet
Torggata 83
2317 Hamar

69 10 10 00
post@landbruksmegling.no
www.landbruksmegling.no

Følg oss: