

TIDLØS, VELHOLDT OG MODERNISERT ENEBOLIG PÅ VATERLAND

Lodsgaten 38

PRISANTYDNING
5 450 000





Dette er en spennende og tidløs bolig med svært god beliggenhet på Vaterland, like ved Gamlebyen.

5

Velkommen til Lodsgaten 38

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

36

Om boligen

46

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Lodsgaten 38

Tidløs, velholdt og modernisert enebolig på Vaterland med god beliggenhet i historiske omgivelser.

Dette er en spennende og tidløs bolig med svært god beliggenhet på Vaterland, like ved Gamlebyen. Eiendommen ligger i et rolig og idyllisk boligområde med brosteinsgater og småhusbebyggelse like ved Glommas vannkant. Huset er fra 1865, men det er bevart og modernisert med velfungerende løsninger. Boligen er over to plan og inneholder alt en familie trenger. Huset inneholder to stuer, et romslig og tidløst kjøkken, fire soverom, bad og et ekstra toalettrom tilknyttet en vaskeromsavdeling. Dette er en sjelden mulighet for deg som drømmer om å bo sentralt i en bolig utenom det vanlige, men samtidig ønsker å enkelt kunne trekke deg tilbake i historiske omgivelser. Det er montert billader tilknyttet boligen.

Lodsgaten 38

Prisantydning	5 450 000
Totalpris	5 607 241
Omkostninger	157 241
Bruksareal	148 m²
BRA-i	137 m²
BRA-e	11 m²
TBA	23 m²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	154 m²
Byggeår	1865

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Ingeborg Holten Hjemdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner

98880736

ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

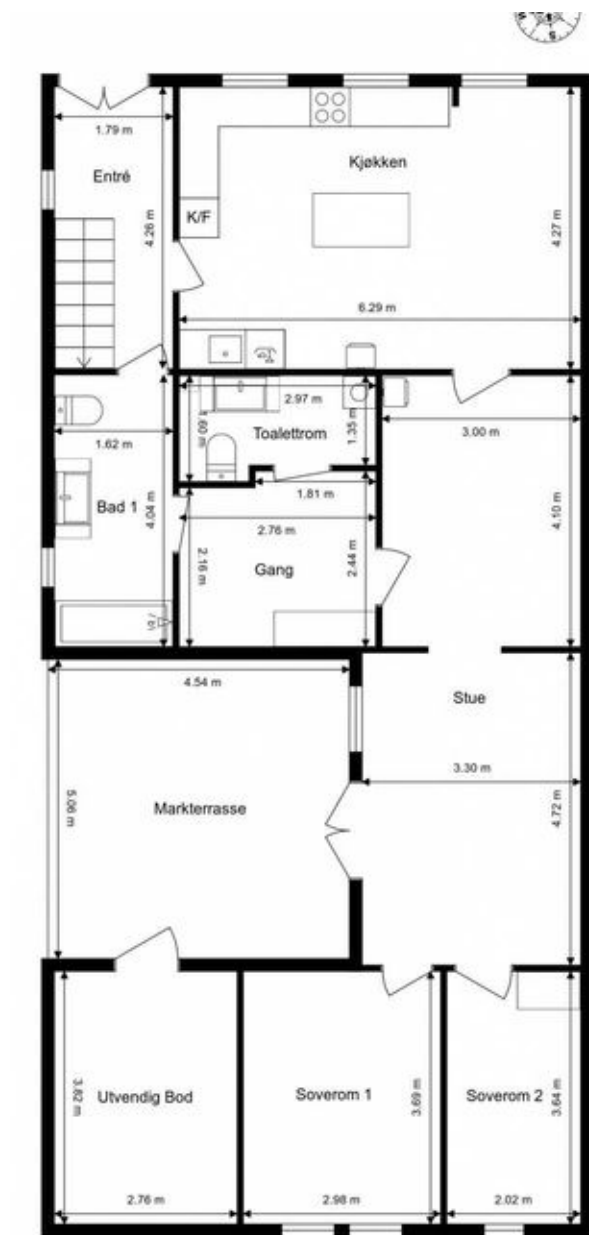
PLANTEGNING



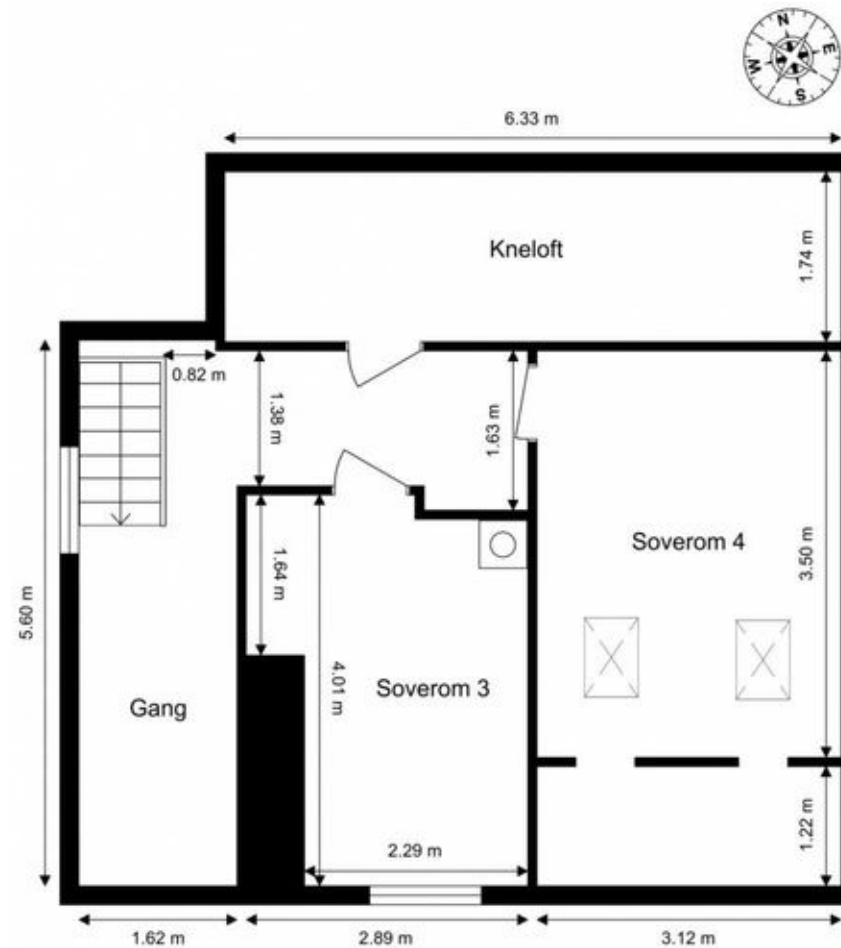
Innhold

Boligen er over to plan. 1. etasje inneholder entré, gang, kjøkken, stue med utgang til en vestvendt markterrasse (ca. 23 kvm), to soverom og bad. Loftsetasjen består av gang, to soverom og kneloft. I tillegg er det en utvendig bod på ca. 11kvm.

148 m²



Ordernr. 15067494



Ordernr. 15067494

Loft. etg

Standard

Eiendommen holder en normal god standard og er vedlikeholdt. Huset har nytt kjøkken fra 2022, flere nye vinduer/terrassedør, ny ytterkledning, rehabilitert bad fra 2019, nye innvendige overflater, ny terrasse og elbillader fra 2023 - for å nevne noe.













Kjøkkeninnredning fra 2022

Stor og stilfull kjøkkeninnredning fra 2022 med slette hvite fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkeninnredningen er godt tilpasset rommet med en frittstående kjøkkenøy og mye skap- og benkeplass. Innredningen er utstyrt med integrert stekeovn, induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryserdel.









Bad - rehabilitert i 2019

Romslig bad rehabilitert i 2019. Det er innredet med vegghengt servantinnredning, speilskap med belysning, badekar og toalett. Gulvet er belagt med vinylbelegg og varme. Vegger er belagt med strietapet. Malt himling med downlights.























Beliggenhet

Lodsgaten ligger idyllisk til på Vaterland, et malerisk lite utskudd fra festningsbyen Gamlebyen i Fredrikstad.

Dette er et bevaringsverdig område med særpreg og lav trehusbebyggelse fra 17- og 1800-tallet. Det bittelille "bysamfunnet" oppsto som en forstad til byen innenfor vollene, og som en reaksjon på påbudet om å bygge i mur innenfor festningsbyens murer.

På Vaterland bor du med gangavstand til festningsverkets voller og Gamlebyens vakre og historiske bymiljø. Dette er et sentralt sted å bo med gangavstand til byfergen som tar deg over til Cicignon med jernbanestasjonen eller Møllerodden på Kråkerøy.

I nærområdet finnes skoler for ulike alder, barnehager, dagligvarehandel, busstopp, idrettsanlegg, golfanlegg og vakre turområder i Kongsten-området og Begbymarka.







An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The white line curves from the top right towards the bottom right.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 148,0 m²

- BRA-i: 137,0 m² (stue, kjøkken, tre soverom, bad, gang og entre)
- BRA-e: 11,0 m² (utvendig bod)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 23,0 m²

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

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

Beskrivelse

Dette er en spennende og tidløs bolig med svært god beliggenhet på Vaterland, like ved Gamlebyen. Eiendommen ligger i et rolig og idyllisk boligområde med brosteinsgater og småhusbebyggelse like ved Glommas vannkant. Huset er fra 1865, men det er bevart og modernister med velfungerende løsninger. Boligen er over to plan og inneholder alt en familie trenger. Huset inneholder to stuer, et romslig og tidløst kjøkken, fire

soverom, bad og et ekstra toalettrom tilknyttet en vaskeromsavdeling. Dette er en sjelden mulighet for deg som drømmer om å bo sentralt i en bolig utenom det vanlige, men samtidig ønsker å enkelt kunne trekke deg tilbake i historiske omgivelser. Det er montert billader tilknyttet boligen.

Beliggenhet

Lodsgaten ligger idyllisk til på Vaterland, et malerisk lite utskudd fra festningsbyen Gamlebyen i Fredrikstad. Dette er et bevaringsverdig område med særpreg og lav trehusbebyggelse fra 17- og 1800-tallet. Det bittelille "bysamfunnet" oppsto som en forstad til byen innenfor vollene, og som en reaksjon på påbudet om å bygge i mur innenfor festningsbyens murer. På Vaterland bor du med gangavstand til festningsverkets voller og Gamlebyens vakre og historiske bymiljø. Dette er et sentralt sted å bo med gangavstand til byfergen som tar deg over til Cicignon med jernbanestasjonen eller Møllerodden på Kråkerøy. I nærområdet finnes skoler for ulike alder, barnehager, dagligvarehandel, busstopp, idrettsanlegg, golfanlegg og vakre turområder i Kongsten-området og Begbymarka.

Innhold

Boligen er over to plan. 1. etasje inneholder entré, gang, kjøkken, stue med utgang til en vestvendt markterrasse (ca. 23 kvm), to soverom og bad. Loftsetasjen består av gang, to soverom og kneloft. I tillegg er det en utvendig bod på ca. 11kvm.

Standard

Eiendommen holder en normal god standard og er

vedlikeholdt. Huset har nytt kjøkken fra 2022, flere nye vinduer/terrassedør, ny ytterkledning, rehabilitert bad fra 2019, nye innvendige overflater, ny terrasse og elbillader fra 2023 - for å nevne noe. Boligens gulv er belagt med fiskebensparkett, fliser, malt tregulv og belegg. Vegger har slette flater, trepanel og malte laftede tømmer. Tak er belagt med lyse trepaneler og slette flater.

Kjøkken:

Stor og stilfull kjøkkeninnredning fra 2022 med slette hvite fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkeninnredningen er godt tilpasset rommet med en frittstående kjøkkenøy og mye skap- og benkeplass. Innredningen er utstyrt med integrert stekeovn, induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryserdel. Gulvet er belagt med fiskebensparkett. Vegger er belagt med slette flater, malt teglsteinsmur og malte laftede originale tømmervegger. Taket har lysemalte trepaneler.

Bad:

Romslig bad rehabilitert i 2019. Det er innredet med vegghengt servantinnredning, speilskap med belysning, badekar og toalett. Gulvet er belagt med vinylbelegg og varme. Vegger er belagt med strietapet. Malt himling med downlights.

Parkering

Gateparkering like utenfor boligen. Det er montert elbillader på husveggen.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

-Ja, kun faglært. Borge Rør AS: VVS-arbeid på hovedbad 2019 og VVS-arbeid lite bad 2020. (Ken Molteberg). Borge Rør AS gjennomførte VVS arbeid da vi bygget nytt bad i 2019. Det foreligger faktura for arbeidet og kan fremvises ved behov.

Punkt 6: Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

-Ja, stålrør installert i pipe av Skorsteinspesialisten AS i 2021 etter tilsyn fra feier.

Punkt 9: Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

-Ja, sølvkre på lite bad.

Punkt 11: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja, kun faglært. Byttet kledning på vegg inn mot nabo samt vestvendt og sydvendt vegg på hovedbygg i 2020. Arbeid utført av Treteknikk AS.

Punkt 12: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, kun faglært. Kjærsund installerte elbillader i 2020 og ny lader i 2023. Elektrosmia har satt inn stikkontakter i 2. etg, samt automatsikringer 2019, gjort elektrisk arbeid ifm oppussing av kjøkken 2022.

Punkt 12,1: Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

-Ja, Elektrosmia har lagt inn samsvarserklæringer i boligmappa.

Punkt 14: Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

-Ja.

Punkt 23: Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere

tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

-Vet ikke. Dette ble vel gjort ifm salg av eiendommen i 2019?

Punkt 24: Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

-Ja, Lodsgaten 40 skal pusse opp bolig våren 2025

Tilleggskommentar:

Kjøper bør være kjent med at vann kan sige inn i krypkjeller ved mye nedbør / smelting av snø. Da bør pumpe i kjeller aktiveres.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Lars Petter Ausland datert 28.02.2025. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 40% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 47% (15 bygningselementer) er gitt TG2. 5% (4 enkeltelementer) er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i

tilstandsrapporten:

Toalettrom (Ikke våtrom) - Med adkomst fra gang. :

-Overflater himling: Himlingsflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Overflater vegger: Veggoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Ventilasjon: Det er ikke etablert avtrekksventil i toalettrom. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 1 etasje: Entré, stue, gang og to soverom:

-Overflater himling: Himlingsflater i soverom 1 bærer preg av slitasje. Det er registrert hakk/merker og nyanseforskjeller i himling. Det er registrert skade i himling i entré. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Overflater vegger: Laftede tømmervegger har stedvis sprekker. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Overflater gulv: Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Innerdører: Innerdører bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i yttervegger eller i vinduer. Konsekvens kan være

redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Krypekjeller:

-Innvendig inspeksjon: Deler av krypekjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst. Det nevnes at konstruksjonen erfaringsmessig er en risikokonstruksjon. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Loft - innredet - Gang og to soverom. :

-Overflater himling/undertak: Himlingsflater bærer preg av slitasje. Det er stedvis registrert hakk/merker og sprekker mellom panelbord i loftsetasje. Det er registrert, registrert moderat råteskade i himling ved skorstein i soverom 3. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Overflater vegger: Det er registrert buling/løst net strietapet i soverom 4. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Overflater gulv: Gulvoverflater i soverom 3 bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Innerdører: Innerdører bærer preg av slitasje og har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm bør utføres.

-Ventilasjon: Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i yttervegger eller i vinduer i soverom 3 eller i gang. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Innvendige trapper - Trapp i entré. :

-Innvendige trapper: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - Loftsetasje:

-Skjevhetmåling: Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 16 mm i gang og 16 mm i soverom 4.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

-Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Elektrisk anlegg:

-Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det

elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring/dokumentasjon på resterende deler av det elektriske anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

-Konstruksjon: Det er registrert moderate råteskader på ytterkledning på nord-vendt vegg. Grunnet observasjon av råteskader på ytterkledning kan skade i bakenforliggende konstruksjoner ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.

Dører og vinduer:

-Vinduer: TG 2 gjelder vinduer fra ukjent årstall. Vinduer bærer noe preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
-Takvinduer: Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Fuktmerker og malingsavskalling påvist på innvendig karm til takvinduer. Kan skyldes kondens. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak kan iverksettes ved behov.
-Dører: Entrédør bærer noe preg av slitasje og elde. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Yttertak:

-Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Det er registrert symptomer på elde og slitasje på takstein, takplater og takpapp, selv om det ikke ble observert

tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG 2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

-Takvindu/Overlys: Takvinduer bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert fuktmerker og malingsavskalling på innsiden av vinduskarmer. Trenger oppfølging med jevnlig ettersyn, og eventuelle tiltak bør påregnes.

-Beslag, renner, nedløp og snøfangere: Det er registrert slitasje og på takrenner. Restlevetiden er usikker. Tiltak kan iverksettes ved behov.

-Takgjennomføringer: Det er registrert moderate råteskader i himling ved skorstein i soverom 3. Det er montert pipebeslag i nyere tid (ukjent årstall) og råteskade vurderes til å være av eldre dato. Ytterligere undersøkelser rundt pipebeslag anbefales og råteskade bør utbedres.

-Gesimsløsninger: Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

Terrasser / platting på terreng - Vest-vendt markterrasse. :

-Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler): Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Overflatebehandling må fornyes.

Grunnmur, fundamenter:

-Grunnmur: Det registreres sprekke/åpning i grunnmur

på nord-vendt vegg. Luftehull til krypkjeller er ikke dekket med gitter eller lignende. Uheldig med tanke på tilgang for smånagere. Tiltak anbefales.

Drenering:

-Alder: Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

-Terrengfall fra grunnmur: Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren og krypkjeller. Tiltak bør iverksettes ved behov.

-Bortledning av takvann: Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.

Stikkledninger og tanker:

-Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG 2 settes for å belyse risiko.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller

alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Toalettrom (Ikke våtrom) - Med adkomst fra gang. :
-Overflater gulv: Det er stedvis registrert sprekker i gulvfliser, løse sokkelfliser og manglende/løse fugemasse mellom gulvfliser. Skader/sprekker rundt sluk. Slukrist sitter fast. Sluket er ikke besiktiget. Tiltak anbefales.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Kjøkken. :
- Skorsteiner inne i boligen: Det er registrert moderate råteskader i himling ved pipeløp i soverom 3 i loftsetasje. Kan skyldes utettheter rundt pipegjennomføring fra yttertak. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak anbefales.

Etasjeskiller - 1 etasje. :
-Skjevhetmåling: TG 3 gjelder soverom 1. Det er merkbare skjevheter i soverom 1. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 50 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Sjablongmessig prisanslag gjelder avretting av gulv. TG 2 gjelder stue. Det er noe merkbare skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 26 mm.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:
-Fasader inkl. kledning: TG 3 gjelder deler av øst-vendt yttervegg ved soverom 2. Panel har til dels omfattende råteskader. Råteskader må utbedres. Sannsynlighet

for følgeskader i bakenforliggende konstruksjon. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag gjelder bytte av ytterkledning. TG 2 gjelder nordvendt yttervegg. Panel har moderate råteskader. Råteskader bør utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Byggemåte

Enebolig over to etasjer oppført på grunnmur av naturstein. Yttervegger av laftet tømmer kledd med stående trekledning. Yttervegger er lektet ut og etterisolert. Saltak tekket med takstein. Takopplett utvendig tekket med takplater. Yttertak over stue av pultaksform tekket med takpapp. Saltak med takplater over soverom og utvendig bod. Terrassedør og vindu i stue med tre-lags glass fra 2019. Vindu i soverom 3 med to-lags glass fra 2015.

Eiendommen er registrert i SEFRAX-registeret, men er ikke verneverdig.

Tomt

Denne tomten er eiet.
154,00 kvm.

Eiendommen har en koselig skjermet markterrasse (ca. 23 kvm) med utgang fra stuen. Uteplassen ligger mot vest, mellom boligen og uteboden.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig

brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedovn på kjøkkenet.

Energikarakter: G - Oransje

Energiforbruk foregående år var 22 000 kwh.

Forbruket inkluderer selgers billading til to elbiler.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Følgende avvik/anmerkninger er registrert i forbindelse med brannvesenets lovpålagt tilsyn: Innkledd skorstein og dårlig fuger innvending og rundt sotluken i 1. etasje.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 450 000,-

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

136 250,00,- (Dokumentavgift)

1,00,- (Tryk Boligkjøperpakke - Hus under 230 kvm BRA -i (Valgfri))

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakke - selveid bolig/fritid (Valgfri))

5 607 241,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 23 929,- for 2025.

Inkludert eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvarer kr. 6 190,- og inngår i kommunale avgifter.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 122 644,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 490 577,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 7579992.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 132 Vaterland med formål 110 - Boliger og 660 - Bevaringsområder. Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med formål 1001 - Bebyggelse og anlegg, 570 - Hensyn kulturmiljø, 550 - Hensyn landskap, 530 - Hensyn friluftsliv, 320 - Flomfare, 310 - Ras- og skredfare.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 915931, tgl. 26.09.1928 - Best. om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne

matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Velforening

Eier opplyser om at medlemskap i velforeningen koster kr. 200,- per år.

Medlemmer i Vaterland velforening har mulighet til å leie velhuset, som ligger ved elvebredden.

Vaterland båtforening har bryggeplasser i gangavstand fra boligen.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Stringhyller og diverse pendellamper.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt

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

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Ingeborg Holten Hjemdal per e-post

ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no eller sms: +47 98 88 07 36. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i

salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine

standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Erik Simensen og Oda Simensen Gjærdingen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Lodsgaten 38.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 303, bnr. 613 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250028.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,150 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging : 12 000,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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

Ansvarlig megler er Ingeborg Holten Hjemdal / +47 98 88 07 36/ ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no.

Prod. dato: 06.03.2025

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid, rounded rectangle on the right side.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Lodsgaten 38
1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 303/613
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 148 m²

Totalt bruksareal (BRA): 148 m²

Befaring

Befaringsdato: 27.02.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhentning av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.02.2025
Referansenummer	15067494
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0028
Hjemmelshaver/selger	Erik Gjørdingen Simensen/Oda Simensen Gjørdingen
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Erik Gjørdingen Simensen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Ute temperatur	6°C
Rapportdato	28.02.2025 14:27

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Lodsgaten 38
Postnummer/sted	1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	303/613
Tomt	Eiet tomt: 154 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	1865.		

Byggemåte

Enebolig beliggende på bydel Gamle Fredrikstad i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med steinlagt parkeringsplass, terrasse, platting, gressplen, prydbusker og diverse beplantning. El-bil lader montert på yttervegg.

Enebolig over to etasjer. Grunnmur av naturstein. Etasjeskillere av treverk. Yttervegger av laftet tømmer utvendig kledd med stående trekledning. Yttervegger er lektet ut og etterisolert. Yttertak av saltaksform tekket med takstein. Takopplett utvendig tekket med takplater. Yttertak over stue av pultaksform utvendig tekket med takpapp. Yttertak over soverom og utvendig bod av saltaksform utvendig tekket med takplater. Boligen har profilert to-fløyet entréredør med ovenpåliggende glassfelt. Terrassedør og vindu i stue med tre-lags glass fra 2019. Vindu i soverom 3 med to-lags glass fra 2015. Koblingsvinduer med to-lags glass fra ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Adkomst via bakkeplan til 1 etasje som består av entré, bad, gang, kjøkken, stue og to soverom. Utgang fra stue til vest-vendt markterrasse. Tilgang til krypkjeller via luke i gulv i gang. Loftsetasje består av gang to soverom og kneloft.

I tillegg har boligen en utvendig bod på 11 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Toalettrom (Ikke våtrom) - Med adkomst fra gang.		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater himling	10	
		Avløpsrør	10	
		Overflater gulv	10	Kr 10 000 - 20 000.
Øvrige rom - 1 etasje: Entré, stue, gang og to soverom.		Ventilasjon	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater himling	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Krypekjeller		Innvendig inspeksjon	11	
Loft - innredet - Gang og to soverom.		Ventilasjon	12	
		Overflater vegger	12	
		Overflater himling/undertak	12	
		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeleip) - Kjøkken.		Skorsteiner inne i boligen	12	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper - Trapp i entré.		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 1 etasje.		Skjevhetmåling	13	Kr 10 000 - 20 000.
Etasjeskiller - Loftsetasje.		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	14	
		Fasader inkl. kledning	14	Kr 50 000 - 100 000
Dører og vinduer		Vinduer	15	
		Takvinduer	15	
		Dører	15	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	15	
		Takvindu/Overlys	15	
		Takgjennomføringer	15	
		Gesimsløsninger	15	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	15	
Terrasser / platting på terreng - Vest-vendt markterrasse.		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	16	
		Bortledning av takvann	16	
		Alder	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Enebolig.					
Loftsetasje.	31			31	
	Gang og to soverom.				
1 etasje.	106	11		117	23
	Entré, bad, gang, kjøkken, stue og to soverom.	Utvendig bod.			Mårkterrasse.
SUM	137	11		148	23
Total bruksareal: 148 m²					

Kommentar til areal

Eneboligen inneholder 137 m2 P-ROM (BRA-i).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 42 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 31 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 11 m2.

Gulvflate i kne loft måles til 11 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Utvendig bod oppmålt til 11 m2 (BRA-e).

Mårkterrasse på bakkeplan oppmålt til 23 m2 (TBA).

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra entré og gang.

Baderom rehabilitert i 2019. Gulvflate med gulvvarme belagt med våtromsbelegg. Veggflater belagt med strietepaper og våtromsmalming, samt flett med malt lakket tømmer. Hvitmalte i lysmalt stofftett farge med downlights. Vegghegt servantininnredning med profilerte lyse fronter. Ovenpalingende dobbeltservant med et-greps armaturer. Speilskap med belysning samt stikkontakter på vegg over servanter. Baderok med ovenpalingende glassdør. Dusjarmatur tilkoblet håndduss. Gulvstående toalett. Vannrør av typen forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i vegg.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 20 mm. Dette kombinert med oppkant ved terskel på ca 60 mm er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre utførelse og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hultulling og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktdiikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken - Med adkomst fra entré og stue.

Gulvløse belagt med parkett. Malte slette veggflater samt felter med malt teglsteinsmur og malte lafete tømmervegger. Himling belagt med lysemalte trepaneler med lampepunkter. Kjøkkeninnredning fra årstall 2020 med glatte lyse fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum av kompositt materiale med et-greps armatur. Stikkontakter på vegger. Integrierte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Komfyrvakt montert. Vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekan og lekkasjestopper montert under oppvaskkum.

TG 1

Helhetsvurdering

Toalettrom (Ikke våtrom) - Med adkomst fra gang.

Toalettrom fra ukjent årstall. Flislagt gulv. Veggflater belagt med lyse panelplater. Veggflater i lysmalt flate. Gulvstående servantinnredning med glatt lys front. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Spil, belysning og stikkontakter på vegg over servant. Benkeplate av treverk. Gulvstående toalett. Vannrør av typen kobberrør og plast-rør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Sanitærutstyr / innredning

Ventilasjon

Det er ikke etablert avtrekksventil i toalettrom. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Overflater vegger

Veggoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Overflater himling

Himlingsflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

TG 3

Overflater gulv

Det er stedvis registrert sprekker i gulvfliser, løse sokkefliser og manglende/løse fugemasse mellom gulvfliser. Skader/sprekker rundt sluk. Slukrist sitter fast. Sluket er ikke besikttet. Tiltak anbefales.

Sjåblongmessig prisanslag: kr 10 000 - 20 000.

Øvrige rom - 1 etasje: Entré, stue, gang og to soverom.

Gulvflate i entré belagt med gulvvarme og gulvfliser. Malt tregulv, samt gulvfliser med gulvvarme i stue. Tregulv i soverom 1. Gulvflate belagt med gulvbelegg i soverom 2. Veggflater belagt med trepaneler, samt felter med malte laftede tømmervegger. Himlinger belagt med lyse trepaneler. Profilerte innerdører. Garderobeskap i gang. Ventilasjonen i boligen er basert på naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra bad.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Innfelte/gjennomgående installasjoner	
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i yttervegger eller i vinduer. Konsekvens kan være redusert luftutskifting. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Laftede tømmervegger har stedvis sprekker. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater himling	Himlingsflater i soverom 1 bærer preg av slitasje. Det er registrert hakk/merker og nyanseforskjeller i himling. Det er registrert skade i himling i entré. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdører bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via luke i bjelkelag i gang.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utvendig inspeksjon	
 TG 2	Innvendig inspeksjon	Deler av krypekjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon og undersøkelser. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilkomst. Det nevnes at konstruksjonen erfaringsmessig er en risikokonstruksjon. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Loft - innredet - Gang og to soverom.

Gulvflater belagt med laminat og tregulv. Veggflater belagt med malte strietapeter og malte trepaneler. Himlinger/skråtakshimlinger belagt med lyse trepaneler. Profilerte innerdører. Ventilasjonen i loftsetasje er basert på naturlig ventilasjon med tilfutsventiler i takvinduer i soverom 4.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Statikk	
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Det er ikke registrert ventiler i yttervegger eller i vinduer i soverom 3 eller i gang. Konsekvens kan være redusert luftutskifting. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Det er registrert buling/løsnet strietapet i soverom 4. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater himling/undertak	Himlingsflater bærer preg av slitasje. Det er stedvis registrert hakk/merker og sprekker mellom panelbord i loftsetasje. Det er registrert,registrert moderat råteskade i himling ved skorstein i soverom 3. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvoverflater i soverom 3 bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdører bærer preg av slitasje og har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm bør utføres.
 TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Det er registrert sotet undertak/brannmerker etter gammel brann i undertak i kneloft uten at det er registrert større skader. Deler av kneloft var ikke tilgjengelig for undersøkelser på befaringstidspunktet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp) - Kjøkken.

Vedovn av støpejern med glassdør.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ildsteder inne i boligen	
 TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Det er registrert moderate råteskader i himling ved pipeløp i soverom 3 i loftsetasje. Kan skyldes utettheter rundt pipegjennomføring fra yttertak. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak anbefales. Sjøblongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper - Trapp i entré.

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.
--	--------------------	---

Etasjeskiller - 1 etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom 1.

 TG 3	Skjevhetsmåling	TG 3 gjelder soverom 1. Det er merkbare skjevheter i soverom 1. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 50 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Sjablongmessig prisanslag gjelder avretting av gulv. TG 2 gjelder stue. Det er noe merkbare skjevheter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 26 mm. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 20 000.
--	-----------------	---

Etasjeskiller - Loftsetasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom: gang og soverom 4.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 16 mm i gang og 16 mm i soverom 4.
--	-----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereider på 107 liter (årstall 2022), fordelerstammer for vannrør og stoppekran montert i krypkjeller. Vannrør av typen kobberør, forkrommede rør og plastør. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Vannrør, avløpsrør og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel plassert i gang. Ventilator med integrert kullfilter montert i kjøkken. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i badrom. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGiu	Stakeluke	Avløpsrørene er stedvis skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler montert i gang i 2 etasje.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller utfagført arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring/dokumentasjon på resterende deler av det elektriske anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av lafede tømmervegger utlektet, isolert og belagt med stående trekledning.

 TG 2	Konstruksjon	Det er registrert moderate råteskader på ytterkledning på nord-vendt vegg. Grunnet observasjon av råteskader på ytterkledning kan skade i bakenforliggende konstruksjoner ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.
 TG 3	Fasader ink. kledning	TG 3 gjelder deler av øst-vendt yttervegg ved soverom 2. Panel har til dels omfattende råteskader. Råteskader må utbedres. Sannsynlighet for følgeskader i bakenforliggende konstruksjon. Ytterligere undersøkelser må påregnes for å avdekke skadeårsak-/omfang og aktuelle tiltak. Sjablongmessig prisanslag gjelder bytte av ytterkledning. TG 2 gjelder nordvendt yttervegg. Panel har moderate råteskader. Råteskader bør utbedres. Skader i bakenforliggende konstruksjon er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Dører og vinduer

Profilert to-fløyet entrédør med ovenpåliggende glassfelt. Terrassedør og vindu i stue med tre-lags glass fra 2019. Vindu i soverom 3 med to-lags glass fra 2015. Koblingsvinduer med to-lags glass fra ukjent årstall.

 TG 2	Vinduer	TG 2 gjelder vinduer fra ukjent årstall. Vinduer bærer noe preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Takvinduer	Takvinduer bærer preg av slitasje og elde. Fuktmerker og malingsavskalling påvist på innvendig karm til takvinduer. Kan skyldes kondens. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Dører	Entrédør bærer noe preg av slitasje og elde. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Yttertak

Yttertak av saltaksform tekket med takstein. Takopplett utvendig tekket med takplater. Yttertak over stue av pultaksform utvendig tekket med takpapp. Yttertak over soverom og utvendig bod av saltaksform utvendig tekket med takplater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak	
 TG 2	Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	Det er registrert symptomer på elde og slitasje på takstein, takplater og takpapp, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG 2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.
	Takvindu/Overlys	Takvinduer bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert fuktmerker og malingsavskalling på innsiden av vinduskammer. Trenger oppfølging med jevnlig ettersyn, og eventuelle tiltak bør påregnes.
	Takgjennomføringer	Det er registrert moderate råteskader i himling ved skorstein i soverom 3. Det er montert pipebeslag i nyere tid (ukjent årstall) og råteskade vurderes til å være av eldre dato. Ytterligere undersøkelser rundt pipebeslag anbefales og råteskade bør utbedres.
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere	Det er registrert slitasje og på takrenner. Restlevetiden er usikker. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Terrasser / platting på terreng - Vest-vendt markterrasse.

Utgang fra stue til vest-vendt markterrasse på 23 m2. Gulvflate belagt med terrassebord.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pillarer)	Overflatebehandlingen er slitt og trenger fornying. Overflatebehandling må fornyes.
 TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i naturstein.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres sprekklåpning i grunnmur på nord-vendt vegg. Luftehull til krypkjeller er ikke dekket med gitter eller lignende. Uheldig med tanke på tilgang for smågnagere. Tiltak anbefales.
 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra ukjent årstall.

 TG 2	Terrengfall fra grunnmur	Stedvis lite terrengfall vekk fra grunnmuren. Forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren og krypkjeller. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	Bortledning av takvann	Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren. Tiltak bør gjennomføres.
	Alder	Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens innvendige konstruksjoner og bruksområder. Dreneringen er nedgravd og skjult, og tilstanden vurderes derfor i hovedsak ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av dreneringens alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tiliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG 2 settes for å belyse risiko.
--	--	--

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtkniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannssakyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Takhøyder i 1 etasje målt fra 2,12 meter i toalettrom til 2,71 meter i soverom 2. Takhøyder i loftsetasje målt fra 0,60 meter til 2,57 meter i gang.

Til informasjon: Kjøkken, gang, toalettrom og stue 1 etasje har en takhøyde lavere enn 2,20 meter. Loftsetasje har skråtakshimlinger og stedvis lavere takhøyde enn 2,20 meter i gang og soverom 4.

Sjekkliste dokumentasjon	
Kommentar	
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeid på baderom 1. Dateret 30.04.2019.
	Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeid på toalettrom. Dateret 30.09.2020.
	Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeid på kjøkken. Dateret 31.05.2022.
	Fremlagt faktura vedrørende rørleggerarbeid varmtvannsbereder i krypkjeller. Dateret 16.05.2022.
	Fremlagt faktura vedrørende ny ytterkledning på øst-vendt vegg. Dateret 04.02.2020.
	Fremlagt faktura vedrørende reparasjoner av grunnmur, mønet og vindski. Dateret 17.02.2020.
	Fremlagt fakturaer vedrørende ny ytterkledning på vest-vendt vegg. Dateret 14.03.2020.
	Fremlagt faktura vedrørende rehabilitering av skorstein/ny stålpipe. Dateret 11.02.2021.
	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 09.05.2019. Arbeidene gjelder bytte av innmat i sikringskap og EI-arbeider i bad og gang.
	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 24.01.2020. Arbeidene gjelder montering av stikkontakter i soverom i loftsetasje.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.12.2020. Arbeidene gjelder Utvidelse/EI-arbeider bytte av koblingsboks, koblet lampe over speil og opplegg til varmeovn.
	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 01.06.2022. Arbeidene gjelder Endring/EI-arbeider i kjøkken, stue og entré.
	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 25.09.2023. Arbeidene gjelder bytte av EI-bil lader.
	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 25.02.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tålrskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klost å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har ‘noe råteskader’ vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde ‘noe fuktighet’ i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved viderevalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnetet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ldsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i baderom.]



Overflater gulv - [Gulvfliser i toalettrom.]



Overflater gulv - [Sokkelflis i toalettrom.]



Toalettrom (ikke våtrom) - [Sluk i toalettrom.]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Søndre del av øst-vendt vegg.]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250028
Adresse	Lodsgaten 38		
Postnr.	1630	Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år 10 mnd. Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr.	7579992
Selger 1 Fornavn	Erik	Etternavn	Simensen
Selger 2 Fornavn	Oda Simensen	Etternavn	Gjærdingen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Borge Rør AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: VVS-arbeid på hovedbad 2019 og VVS-arbeid lite bad 2020. (Ken Molteberg)
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja
Firmanavn Borge Rør AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Borge Rør AS gjennomførte VVS arbeid da vi bygget nytt bad i 2019
- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Faktura for arbeid foreligger og kan fremvises ved behov
- Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Stålrør installert i pipe av Skorsteinspesialisten AS i 2021 etter tilsyn fra feier.
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Selvkre på lite bad
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Treteknikk AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet kledning på vegg inn mot nabo samt vestvendt og sydvendt vegg på hovedbygg i 2020
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Elektrosma og Kjærsund Elektro
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Kjærsund installerte elbiller i 2020 og ny lader i 2023. Elektrosma har satt inn stikkontakter i 2. etg. samt automatsikringer 2019, gjort elektrisk arbeid ifm oppussing av kjøkken 2022.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Elektrosma har lagt inn samsvarserklæringer i boligmappa.
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Lodsgaten 40 skal pusse opp bolig våren 2025

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Kjøper bør være kjent med at vann kan sige inn i krypkjeller ved mye nedbør / smelting av snø. Da bør pumpe i kjeller aktiveres.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.

☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 04/03/2025 20:23:00 (EES-versjon: 3)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 303 Bnr.: 613 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Lodsgaten 38
Gatenr: 23800
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 18.02.2025 kl. 11.46

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/426935-1/200 10.04.2019 HJEMMEL TIL
21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
GJÆRDINGEN ODA
SIMENSEN
F.NR: IDEELL:
1/2
SIMENSEN ERIK
GJÆRDINGEN
F.NR: IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2024/2250586-1/200
16.11.2024 08:42

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK ?
Pantthaver: Sparebanken Vest
ORG.NR: 832 554 332
Pantthaver: SPAREBANKEN
VEST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1932
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servittut er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1933/900040-1/86 05.05.1933	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN BESTÅENDE GRUNNEIENDOM (MÅLEBREV TL. 21 06 1971 MED DBNR. 1783)
2020/1257880-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 303 BNR: 613
2024/816287-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 613

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
1928/915931-1/86 26.09.1928 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 303 BNR: 1324

 WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 613	Fnr: 0	Snr: 0 ▾
Adresse:	Lodsgaten 38 ▾		
Areal:	153.7	m² *	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Storm 530 - Hensyn friluftsliv, H530 550 - Hensyn landskap, H550 Nasjo 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 Nasjo 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 132 Vaterland	Formål/Hensynssone: 660 - Bevaringsområder 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: september 4, 1980
Reguleringsbestemmelser: Regbest132_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 24.02.2025

Kommuneplan



Adresse: Lodsgaten 38, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/613/0/0

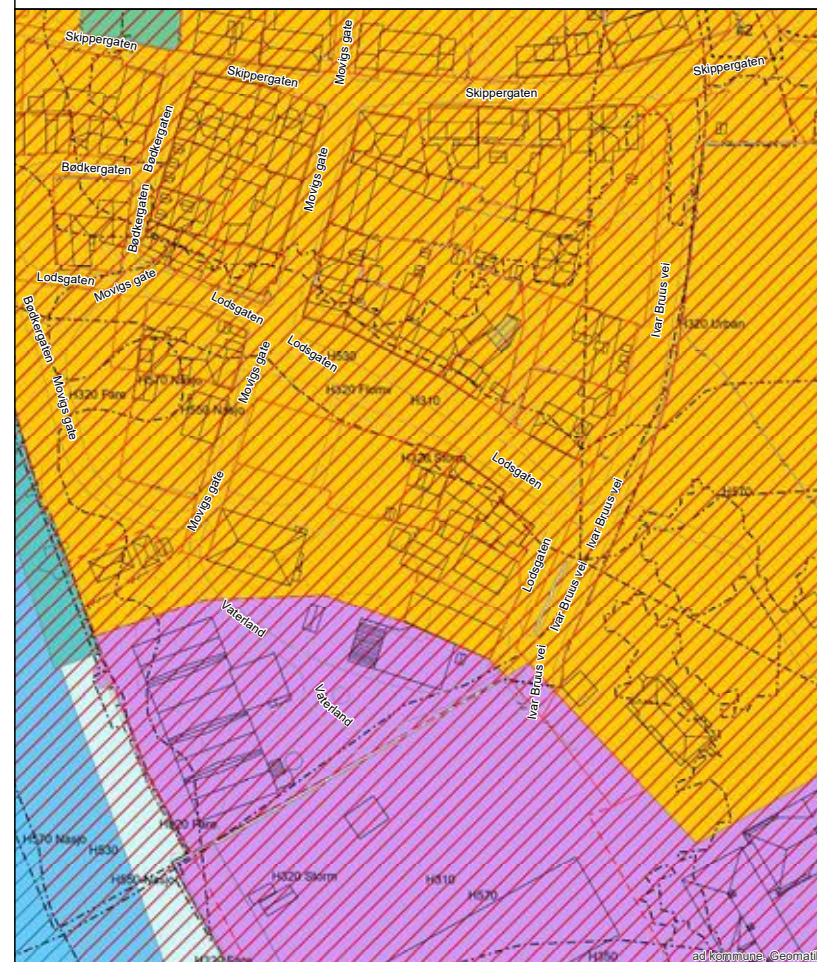
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-18



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.



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lodsgaten 38, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/613/0/0

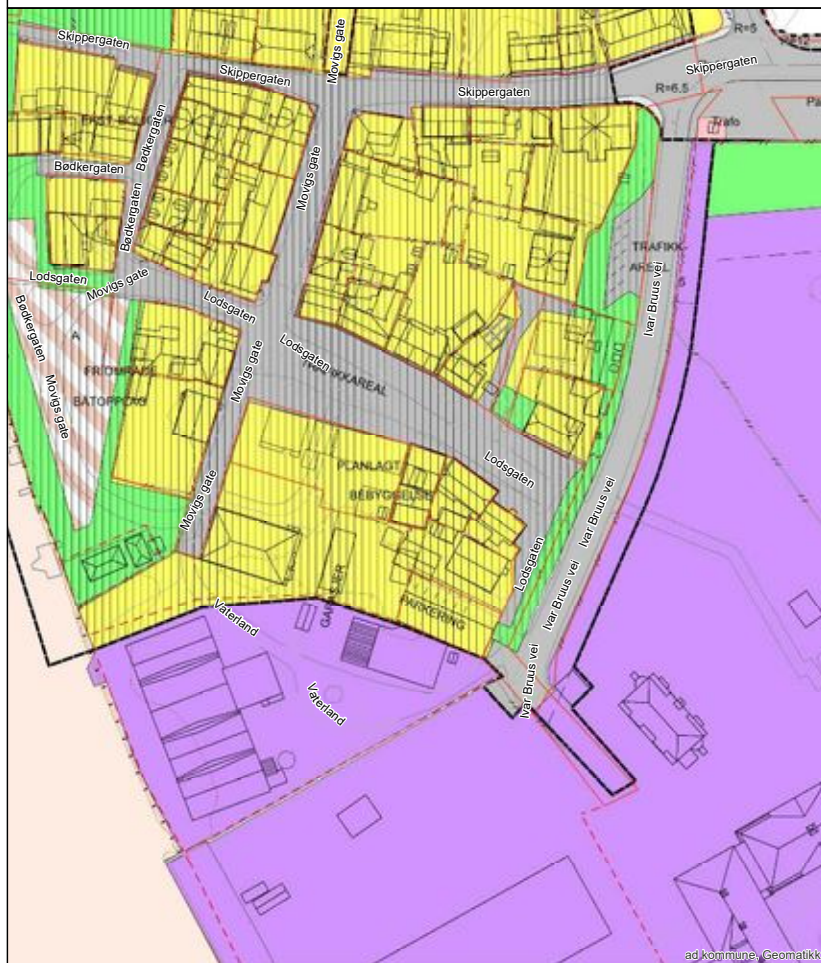
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-18



Planident: 132
Ikrafttredelsesdato: 4.9.1980
Plannavn: Vaterland

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

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



Plan nr.: 132

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VATERLAND
FREDRIKSTAD KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. I området vest for adkomstvei til industrien reguleres byggeområdene til spesialområde som søkes bevart på grunn av sin historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi i henhold til bygningslovens § 25, 6. ledd.
- § 3. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Etter bygningsrådets vurdering vil det kunne tillates å nytte deler av en eiendom til andre formål slik som forretning, verksted e.l. når dette ikke er til vesentlig ulempe for beboerne og strøkets særegne karakter. På alle eiendommer skal det likevel være minst en leilighet for beboelse. Bruksendringer skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 4. De eksisterende bygninger kan istandsettes, om- og påbygges forutsatt at karakteren med hensyn til dimensjoner og former, materialbruk og farger opprettholdes, eller tilbakestilles til det som har vært tidligere. Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.
- § 5. Hvis en bygning som inngår i planen brenner eller rives, skal en ny bygning oppføres på samme sted og skal ha brannskille mot nabobygninger. Den nye bygning skal gis en eksteriørutforming mest lik den bygning som erstattes og i samsvar med bygningens opprinnelige utseende.
- § 6.
 - a. På de ubebygde boligtomter, med unntak av Lodsgt. 41, er det med stiplet linje vist den bebyggelse som har vært på tomten tidligere. Den nye bebyggelse skal i prinsipp føres opp mest mulig i samsvar med de tegninger som finnes av denne bebyggelse.
 - b. På Lodsgt. 41 kan det oppføres hus i 1 1/2 etasje med plassering som vist på planen.
 - c. Gjerder og porter skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 7. For garasjeområdet skal det utarbeides en samlet plan som skal godkjennes av bygningsrådet. Garasjene skal bygges under hensyntagen til den omkringliggende bebyggelsen.
- § 8. Farger på bygninger (våningshus, uthus, garasjer) og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet. Det må kun brukes dekkende malingstyper.
- § 9. For alle bygningsarbeider som krever byggetillatelse etter bygningslovens § 93 skal bygningsrådet innhente uttalelse fra de antikvariske myndigheter.
- § 10.
 - a. Felles friområde skal utformes på en slik måte at det tilgodeser beboernes krav til felles uteoppholdsplass samt lekeplass for barn.
 - b. Friområde (A) kan benyttes til opplag av fritidsbåter etter nærmere spesifiserte regler.
- § 11. Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- § 12. I grense mot adkomstvei til industrien fra I-II skal det settes opp planeggjerde. Gjerdehøyden skal være 150 cm. Gjerdet skal ha stående bordkledning og males i farge godkjent av bygningsrådet.
- § 13. Gateareal kan opparbeids som grøntareal med benker, lekeapparater m.v. Endelig plan for opparbeidelse som også skal innbefatte forslag til gatebelegg, skiltbruk, belysning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 14. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Stadfestet: 4. september 1980.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/613/0/0

Eierrepresentant: Simensen Erik Gjærdingen
Regningsmottaker: Simensen Erik Gjærdingen

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	LOSGATEN 38	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	613	Oppgitt areal	151 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	153,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER (Antall: 1)					
Adresse	Lodsgaten 38 1630 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Vaterland	Kirkesogn Valgkrets	Østre Fredrikstad Nabbetorp

BYGNINGER (Antall: 1)					
Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193870562	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		97

TINGLYSTE EIERE (Antall: 2)					
Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle	
GJÆRDINGEN ODA SIMENSEN	LODSGATEN 38	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver	
SIMENSEN ERIK GJÆRDINGEN	LODSGATEN 38	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver	

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.03.2025	1/1	0	kr 466,00
260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.03.2025	1/1	0	kr 3 780,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.03.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.03.2025	1/1	0	kr 7 241,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.03.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60 ESkatt Bolig	1 934 400,00 0/00	kr 3,20	01.03.2025	1/1	0	kr 6 190,00
1157 Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 640,00	01.03.2025	1/1	0	kr 2 050,00
						kr 23 929,00



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
24. Februar 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	303	Bnr.:	613	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Lodsgaten 38						

Beskrivelse av dette produktet:
W91061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 26.10.2020
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	☒	Nei:		Ukjent: ☐
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 27.11.2020

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Simensen Erik Gjerdengen

Lodsgaten 38

1630 Gamle Fredrikstad

Adresse: Lodsgaten 38 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 193870562
Eiendom: 303 / 613 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 26.10.2020
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 24.02.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Jan Markus Lorentzen
Avtale nr: 16152

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein Plassering: 1
1 Inneledd skorstein En side 2.etg.
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd
2 Innvendig skade Anmerking) 2 små krater ved Sotluke i 1 etg. og gjennomgående dårlige fuger innvendig i skorsteinen.
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

OBS !

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 21. februar 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 303 Bruksnr.: 613 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Lodsgaten 38, 1630 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år. Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.
Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk. Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

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

Eiendomsrapport for 303 / 613 / 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 brenselstanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnførensning er registrert på eiendommen

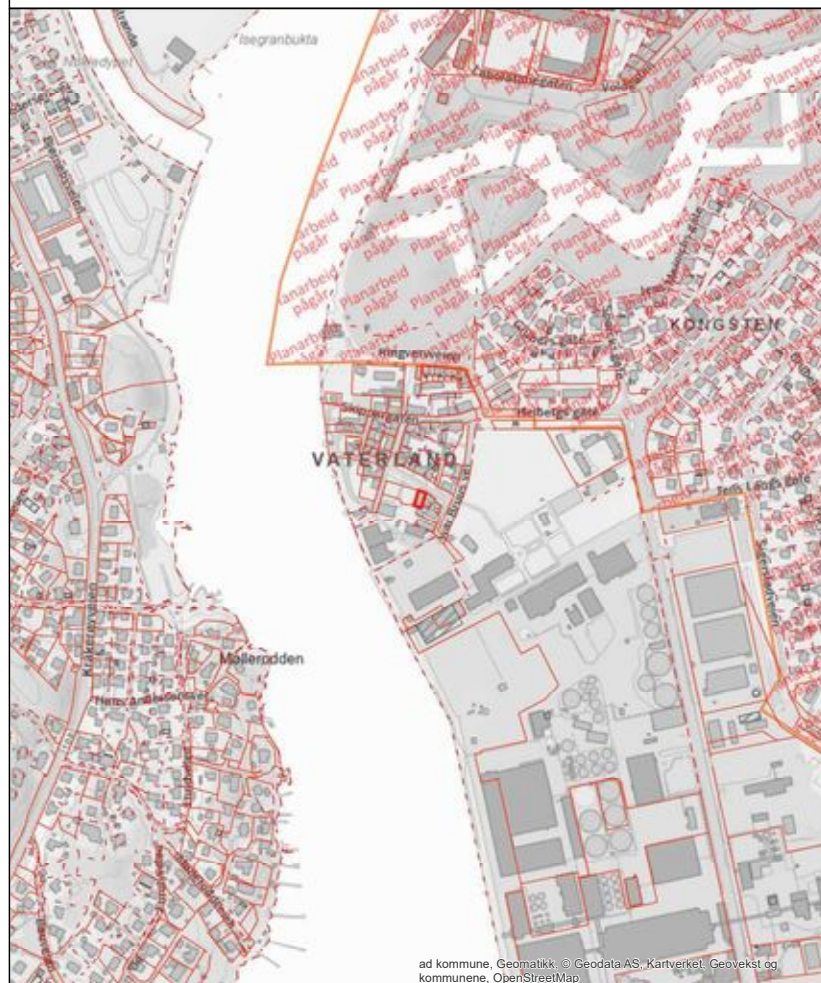
 FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-18



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

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



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

 FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-18



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

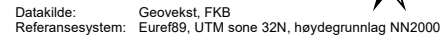


ad kommune, Geomatikk



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-18



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.



Rapportdato : 18.2.2025

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

Lappur	Nord	Økt	Grensnemne redukt i	Lengde	Grensepartitype	Hjelpepartitype	Målemetode	Nøyaktighet i	Rad
1	6563605.38201	611304.564675	kke spesifisert	8.27	Ukjent		Totaltøsnag	14	0
2	6563607.38732	611296.53595	kke spesifisert	18.2	Hushjørne		GPS Femårlingm RTK	10	0
3	6563624.96262	611301.25206	kke spesifisert	9.38	Hushjørne		GPS Femårlingm RTK	10	0
4	6563622.09548	611309.951204	kke spesifisert	14.66	Hushjørne		GPS Femårlingm RTK	10	0
5	6563608.22383	611905.251626	kke spesifisert	2.92	Ukjent		Totaltøsnag	14	0

67

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/613/0

Bruksnavn	LOSATEN 38	Beregnet areal	153.7
Etablert dato	05.05.1933	Historisk oppgitt areal	151.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har fest grunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ERIK GJÆRDINGEN SIMENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ODA SIMENSEN GJÆRDINGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	24.06.2016	10.10.2016	2016/8738	
OP - Oppmålingsforretning	24.06.2016	10.10.2016	159/16	
AF - Annen forretningstype	04.03.2016	04.03.2016		
OP - Oppmålingsforretning	01.03.2016	04.03.2016	15/3694	
AF - Annen forretningstype	05.01.2016	05.01.2016		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
NM - Nymatrikulering	05.05.1933			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
----------	-----	-----------	---------------	------------------

18.02.2025

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	30.10.2004	153.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193870562	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193870570	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193870562: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	97.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	97.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☒

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

18.02.2025

side 2 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	97.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	97.0	0.0	97.0	0.0

Bygning 193870570: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	15.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	15.0
Avlep		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☒

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	15.0	15.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lodsgaten	38		1630 GAMLE FREDRIKSTAD


Gjelder ordre nr: 1527245
WI01060400 Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest :

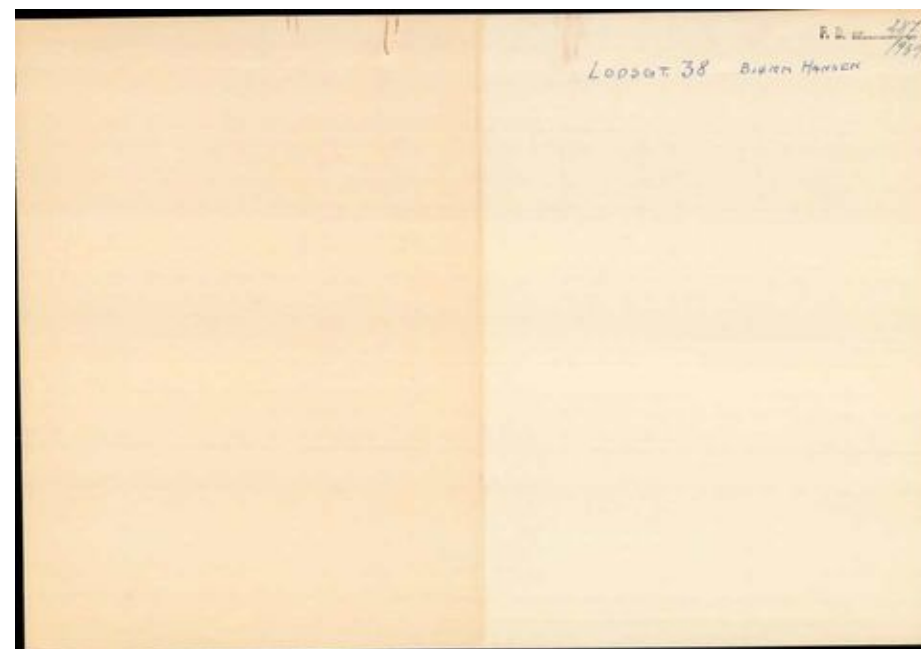
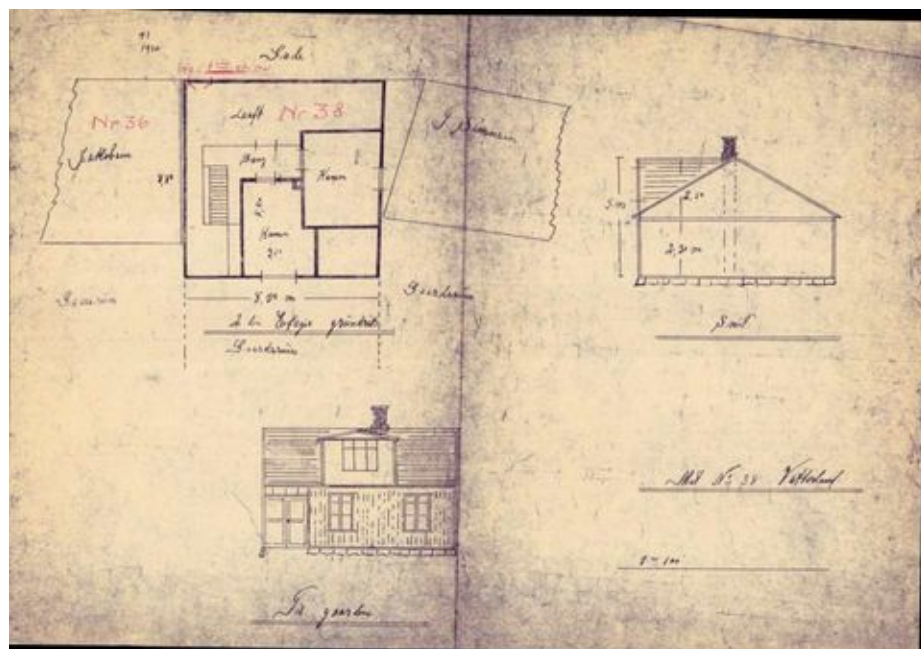
GNR. 303 BNR. 613

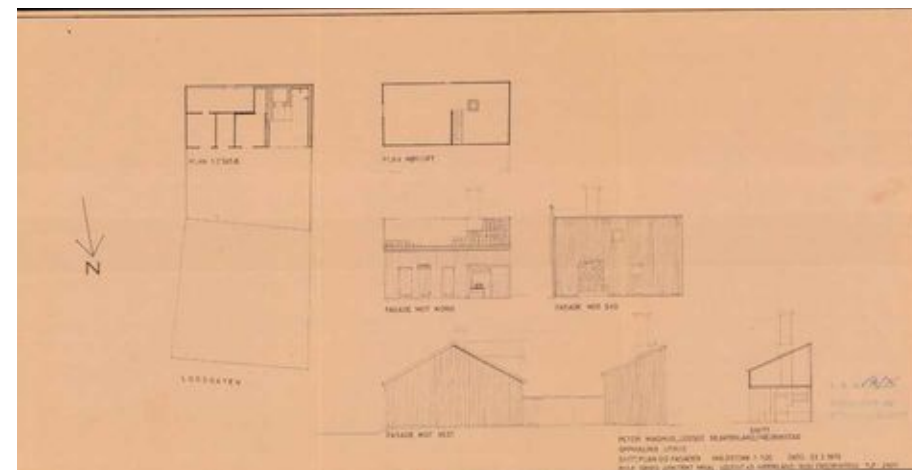
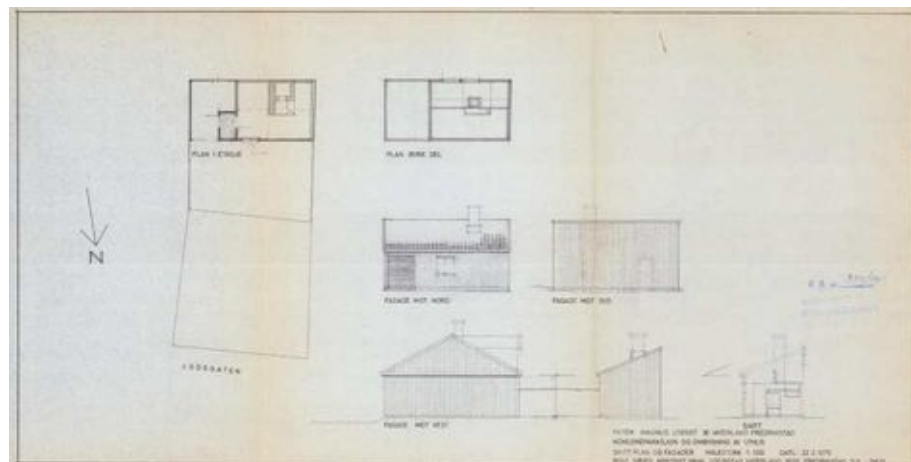
Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidige brukstillatelser / ferdig-attester for det forespurte gnr. / bnr.

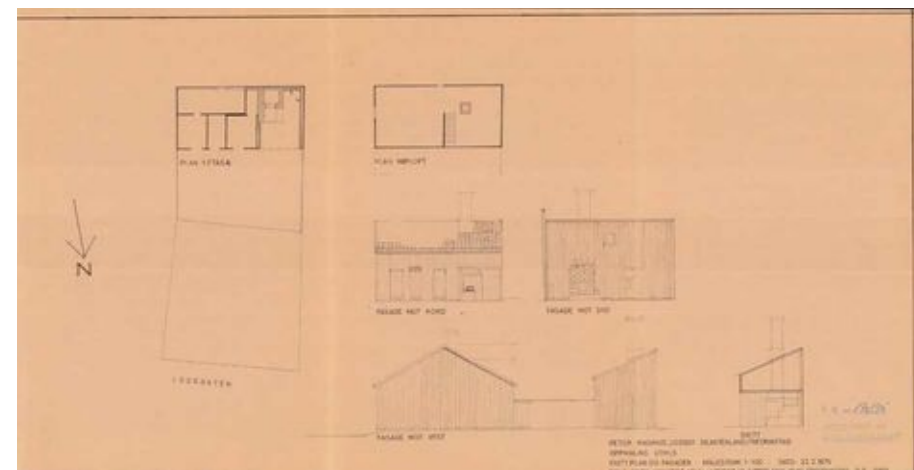
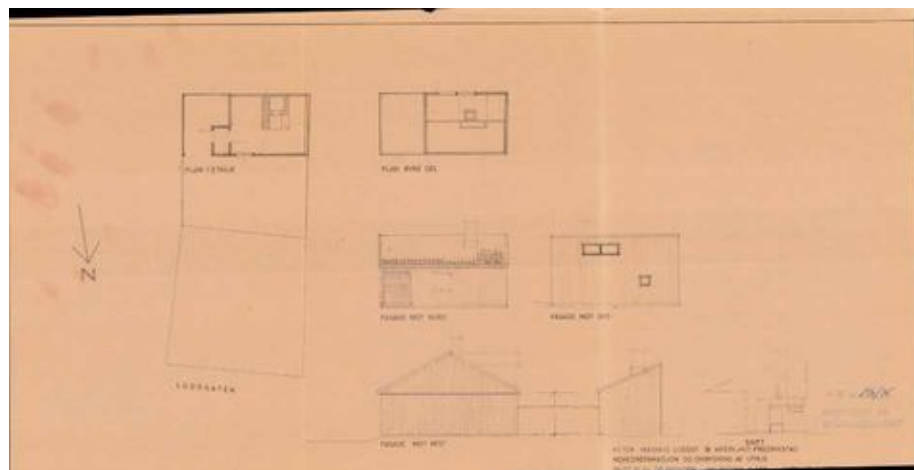
Følgelig kan ikke dokumentasjonen leveres.

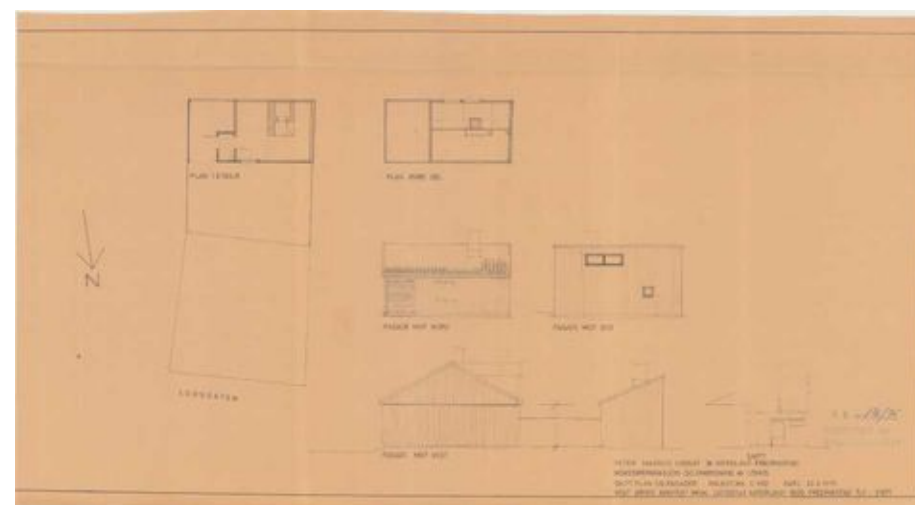
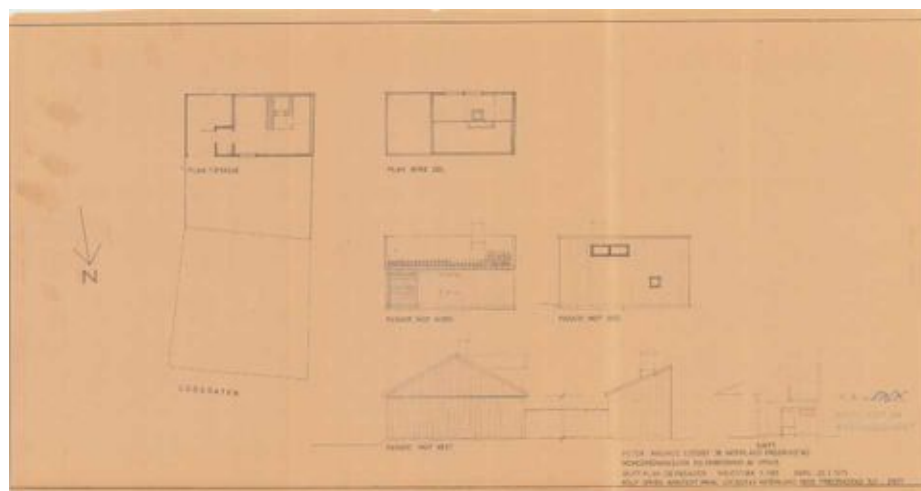
Med vennlig hilsen
for Geodataavdelingen

Lise M. Pettersen



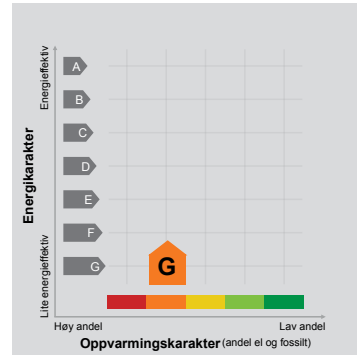






ENERGIATTEST

Adresse	Lodsgaten 38
Postnummer	1630
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	303
Bruksnummer	613
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	193870562
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-49255
Dato	11.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1865
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 140
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Praktisk informasjon om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Nabolagsprofil

Lodsgaten 38 - Nabolaget Kongsten - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vaterland snuplass Linje 8, 101	5 min 0.4 km
Vaterland fergeleie Linje 806	6 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 3.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	7 min 4.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 45 min

Skoler

Childrens International School Fredrikstad...15 min 231 elever, 12 klasser	1.1 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...20 min 386 elever, 21 klasser	1.5 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 3.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min

Ladepunkt for el-bil

Kongstenhallen	11 min
----------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

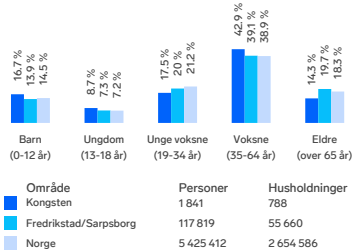
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vaterland barnehage (1-5 år) 22 barn	4 min 0.3 km
Kongsten barnehage (1-5 år) 45 barn	7 min 0.5 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 84 barn	26 min 1.9 km

Dagligvare

Spar Gamle Fredrikstad PostNord	16 min 1.2 km
Rema 1000 Fredrikstad Øst Post i butikk	25 min 1.8 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



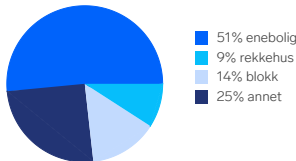
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

Kongsten idrettshall Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.8 km
Kongsten banene Ballspill, fotball	12 min 0.9 km
Actic Kongstenhallen	11 min
Centrum Helsestudio	8 min

Boligmasse



«Etablert og trivelig nabolag. Nært idylliske Gamlebyen, stort idretts- og badeanlegg, golfbane og skog-/turområde»

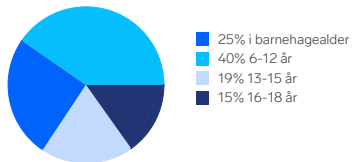
Sitat fra en lokalkjent



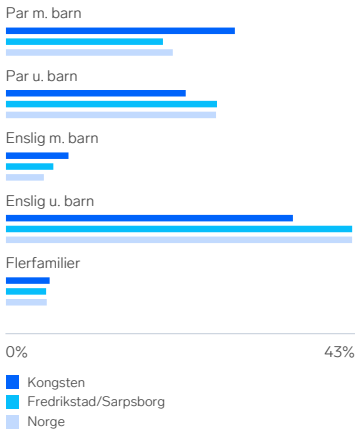
Varer/Tjenester

Torvbyen	8 min
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	25 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

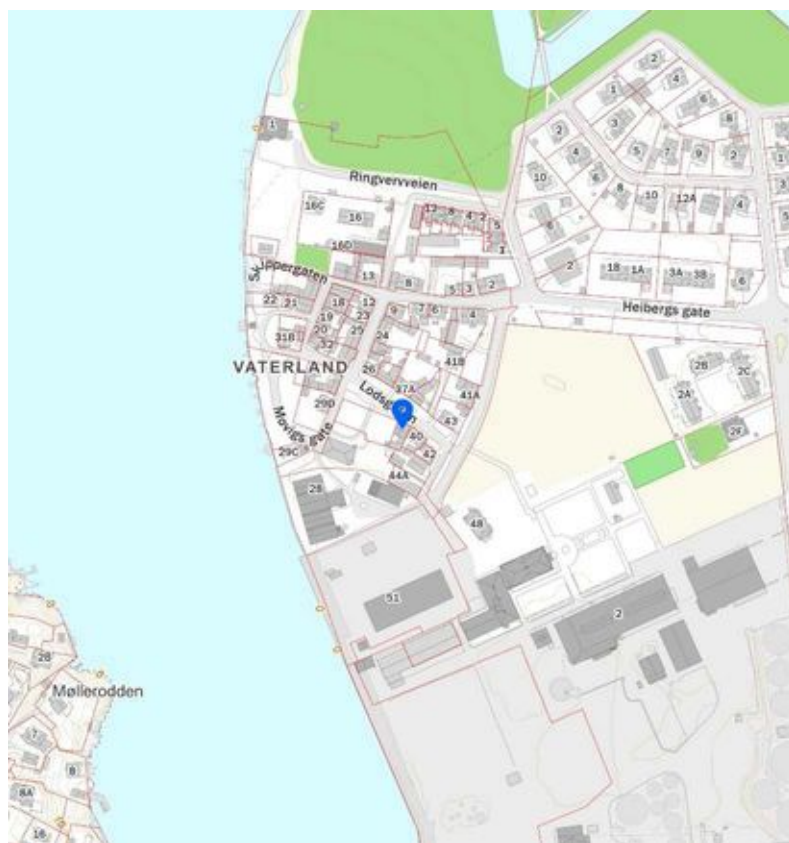


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTIL av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivarettatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakken.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også 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.

BUDSKJEMA

Adresse: Lodsgaten 38, 1630 Gamle Fredrikstad

Betegnelse: Gnr. 303, Bnr. 613, Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: _____

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



STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 06.03.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.