

PENT REKKEHUS - HØYT OG SOLRIKT ORIENTERT MOT VEST

Labråten 53A

PRISANTYDNING
3 990 000





Dette er et pent og velholdt rekkehus i attraktivt boligområde på Labråten.

5

Velkommen til Labråten 53A

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

40

Om boligen

49

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Labråten 53A

Pent og velholdt rekkehus - høyt og solrikt orientert mot vest med fin utsikt over nærområdet | Livsløpsstandard

Dette er et pent og velholdt rekkehus i attraktivt boligområde på Labråten, ca. 3,5 km fra Fredrikstad sentrum. Her bor du høyt og solrikt med fin utsikt over nærområdet og videre mot Gressvik. Eiendommen har en god planløsning over to plan - med alle daglige nødvendigheter på ett plan. Boligen holder en normalt god standard og er delvis renoverert i perioden 2014 - 2015 med nye overflater, vinduer, etterisolering og kledning. Labråten er ett rolig og barnevennlig område med lite trafikk - en kort spasertur fra barnehage og skole.

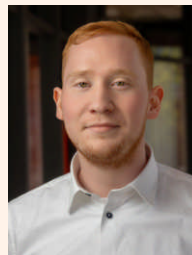


Labråten 53A

Prisantydning	3 990 000
Totalpris	4 090 840
Omkostninger	100 840
Bruksareal	157 m²
BRA-i	153 m²
BRA-e	4 m²
TBA	52 m²
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eier
Tomteareal	781 m²
Byggeår	1965

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

941 69 089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no



Storgata 11, 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

Første etasje:

Stue med utgang til vestvendt veranda, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og entre.

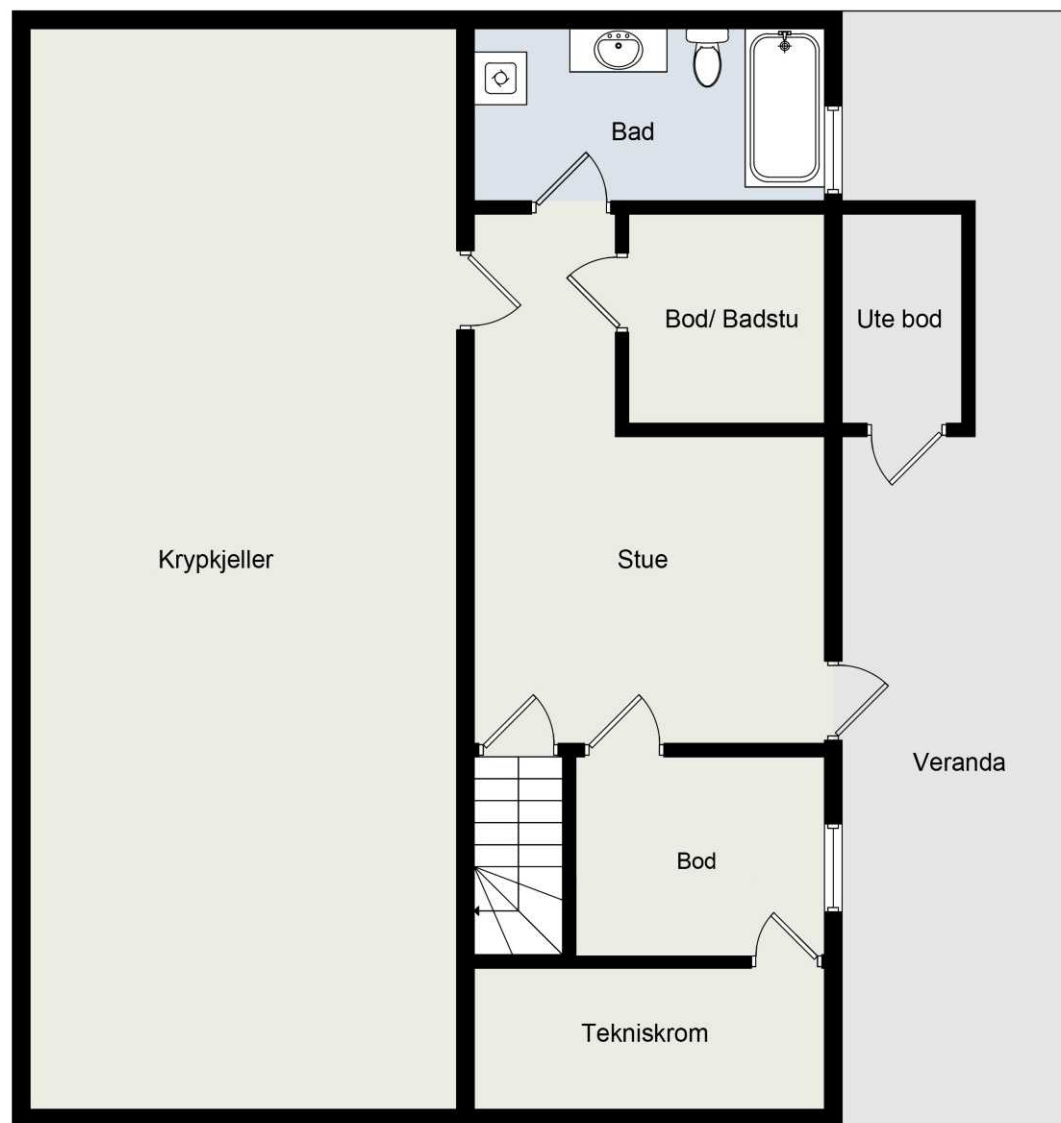
Underetasje:

Kjellerstue med utgang til vestvendt markterrasse, bad/vaskerom, trapperom og bod.

157 m²



1. etg



U. etg

Standard

Eiendommen holder en normal standard og fremstår godt vedlikeholdt. Deler av første etasjen ble renoverert i 2015 med nye overflater. Etterisolert, ny kledning og vinduer på langvegger i 2015. Tredd inn ny strømpe i utvendig stikk ledning (2019).

















Kjøkken

Romslig kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat. Kjøkkenet har en delvis åpen og sosial løsning mot stuen. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap (medfølger ikke).

























2 bad & vaskerom

Badet i første etasje er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og toalett. Flislagt gulv med varme. Flislagt bad / vaskerom i underetasjen med servantinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin (varmekabler er defekt). I tillegg har boligen et praktisk vaskerom i første etasje med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.















Beliggenhet

Labråten er et sentralt og veletablert boligområde ca. 3,5km fra Fredrikstad sentrum (innenfor bompengeringen). Eiendommen er høyt og solrikt orientert mot vest, med fin utsikt over nærområdet og videre mot Gressvik.

Her bor du i ett rolig og barnevennlig område - i en blindvei, med kort avstand til barnehage, Trosvik barneskole og Kvernhuset ungdomsskole. Herfra er det kun en kort spasertur til bussholdeplass med gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum og Oslo.



The background of the slide features a large, abstract graphic. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. On the right, there is a grey shape that tapers to the left. These two shapes are separated by a white, wavy, S-shaped gap that runs vertically through the center of the composition.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 157,0 m²

- BRA-i: 153,0 m² (stue, kjellerstue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, entre, trapperom og bod)
- BRA-e: 4,0 m² (utvendig bod)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 52,0 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. omrokes 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 et pent og velholdt rekkehus i attraktivt boligområde på Labråten, ca. 3,5 km fra Fredrikstad sentrum. Her bor du høyt og solrikt med fin utsikt over nærområdet og videre mot Gressvik. Eiendommen har en god planløsning over to plan - med alle daglige nødvendigheter på ett plan. Boligen holder en normalt god standard og er delvis renoverert i perioden 2014 - 2015 med nye overflater, vinduer, etterisolering og

kledning. Labråten er ett rolig og barnevennlig område med lite trafikk - en kort spasertur fra barnehage og skole.

Beliggenhet

Labråten er et sentralt og veletablert boligområde ca. 3,5 km fra Fredrikstad sentrum (innenfor bompengeringen). Eiendommen er høyt og solrikt orientert mot vest, med fin utsikt over nærområdet og videre mot Gressvik. Her bor du i ett rolig og barnevennlig område - i en blindvei, med kort avstand til barnehage, Trosvik barneskole og Kvernhuset ungdomsskole. Herfra er det kun en kort spasertur til bussholdeplass med gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum og Oslo.

Innhold

Boligen er fordelt over to plan og inneholder:

Første etasje:

Stue med utgang til vestvendt veranda, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og entre.

Underetasje:

Kjellerstue med utgang til vestvendt markterrasse, bad/vaskerom, trapperom og bod.

Standard

Eiendommen holder en normal standard og fremstår godt vedlikeholdt. Deler av første etasjen ble renoverert i 2015 med nye overflater. Etterisolert, ny kledning og vinduer på langvegger i 2015. Tredd inn ny strømpe i utvendig stikk ledning (2019). Gulvflater er belagt med

1-stavs parkett, gulvbelegg og fliser. Malte mdf plater, tapet, trepanel og fliser på veggflater. Trepanel og malte flater i himling.

Kjøkken:

Romslig kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat. Kjøkkenet har en delvis åpen og sosial løsning mot stuen. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap (medfølger ikke).

Bad:

Badet i første etasje er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og toalett. Flislagt gulv med varme. Flislagt bad / vaskerom i underetasjen med servantinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin (varmekabler er defekt). I tillegg har boligen et praktisk vaskerom i første etasje med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

Parkering

Parkering i carport, samt steinlagte og asfalterte biloppstillingsplasser på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

-Ja, lekkasje i 2000/2001 ved sluk/i dusj (dengang direkte på flisene) på bad i hovedetasjen. Hele badet revet og bygget opp på nytt etter datids standard.

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

-Ja, revet gammelt bad og bygd opp nytt - nytt gulv forskriftsmessig for datiden samt flislagt gulv og vegger, montert dusjkabinett. Årsak til oppgraderingen var lekkasje ved sluk og dusj/ for dårlig membran. Nytt bad har det ikke vært noen kjente skader på og det brukes i det daglige. Arbeid utført av ISS/Sporty Skadeservice AS i 2001.

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

-Ja, mindre lekkasje nær pipenedløp i 1996. Dengang midlertidig tettet av blikkenslager, og deretter lagt nytt tak oppå bestående tak.

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

-Ja, Hele taket er dekket med Decra-plater, lagt oppå takpapp. Pipe er heldekket. Taket ble utbedret grunnet en mindre lekkasje ved/nær pipe. Har ikke vært noen kjente skader etter utbedringen. Blikkenslagerarbeid utført av Johnny Waldemar Larsen i 1996. Etterisolering og ny kledning på begge langveggene samt montert nye vinduer i hele hovedetasjen, med unntak av baderomsvindu, som ble byttet i forbindelse med ombygging av badet i 2001 (se eget punkt) . Arbeid utført av Byggmester Rolf Andreassen AS i 2014. Påbygd takoverbygg og trapp ved inngangspartiet utført av Byggmester Tor Egil Johansen AS i 2005. Lagt nytt terrassegulv, Møre royal.gråbeiset i 2021.

Punkt 6: Har boligen kjeller, underetasje eller andre

rom under bakken?

-Ja.

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

-Ja, når det regner eller er fuktig ute, renner det vann i bergsprekk i krypkjeller. Huset er hovedsakelig bygget på berg. Fukt blir liggende i grunnen i krypkjeller. Drenering er fra byggeår, og det kan skje innsig av vann til krypkjeller.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

-Ja, omlegging av det elektriske og forsterking av inntak av elektrisk anlegg, inkl. nytt sikringsskap. Arbeid utført av ABB i 1999.

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

-Ja, lekkasje på gammel vannledning i 2010. Dette ble utbedret omgående ved rehabilitering av vannledning, ny ledning ført inn i den gamle. Kobberrør i kjeller byttet.

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

-Ja, ny vannledning lagt inn i den gamle vannledningen. Kobberrør i kjeller delvis byttet. Rørlegger Arne Nilsen as i 2010. Kloakkledning utbedret etter pålegg fra Fredrikstad kommune, knyttet til rehabilitering av vann- og kloakknett i hele boligområdet. Ny ledning blåst inn i den gamle kloakkledningen, utføringsmåte godkjent av kommunen. . Arbeid utført av Olimb i 2019.

Punkt 14: Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

-Ja, glassfibertank i krypkjeller, tømt og tilførselsrør kuttet både innvendig og utvendig ved husvegg, slik at tank ikke kan fylles. Arbeidet utført 03.06.2022 av Norva Østfold Høytrykk. Dokumentasjon/oppdragsrapport foreligger.

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

-Ja, Pipe heltekket utvendig i 1997. Utført av Waldemar Larsen as. Peis har avskalling i puss og usikker bunn, benyttes ikke til fyring. Må utbedres før bruk. Vedovn i stue byttet i 2015, det ble da utborret for nytt ovnsrør og gammelt hull tettet. Arbeidene utført av murerfirma Roar Kristoffersen as. Dokumentasjon foreligger.

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

-Vepsebol i kjeller i 2012 og 2025. Det var maur i yttervegg ved ett soverom for mange år siden, ble utbedret. Etter det er kledning og isolasjon skiftet, se eget punkt. Insekter ol i krypkjeller/kjeller. Nylig, tilfeldig observert antatt skjeggkre på kjøkkengulvet, følger nøye med videre.

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

-Bygd bod i kjeller ved å dele av større rom. Kan ikke sikkert huske byggeår eller hvilket snekkerfirma som utførte arbeidet, har derfor måttet anslå et årstall/firma. Tidligere eiere har bygd inn carport til

oppholdsrom, anslagsvis i 1972. Skal være godkjent av kommunen. Tidligere eier har også bygget til terrasse langs vestveggen, antatt byggeår 1988.

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

-Ja, tidligere eieres byggearbeid beskrevet, med unntak av at huset opprinnelig ble bygget uten kjeller. Kjeller er altså bygd i ettertid; dette arbeidet har jeg ingen kunnskaper om. Det opplyses også at adkomst/stikkvei fra Labråten er privat vei, som driftes i samarbeid med øvrige fire husstander som er knyttet til veien.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Kaa-Bygg Takst AS v/Ketil Asbjørnsen datert 27.10.2025.

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 13 bygningselementer gitt TG0, eller 1. 21 bygningselementer er gitt tilstandsgrad 2. 5 bygningselementer 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.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG2:

Utvending

-Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på takteking, undertak, renner/nedløp/beslag, vinduer og dører. Kledningen går stedvis nesten helt ned i terreng. Gjennomgang/opprydding av lofts etasjen med rydding og reparasjon av deler av isolasjonene anbefales. Terrassen har slitasje.

Innvendig:

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Mer enn halvparten av forventet levetid på teglsteins pipe er passert. Det ble registrert avflassing av mur vegg etter tidligere fukt i

underetasjen. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Enkelte innerdører på justeres.

Bad - 1. etasje:

-Det er mangel på fall iht. dagen forskrift. Det er påvist mangelfull utførelse rund rørgjennomføringer. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen. Sluket har begrenset inspeksjons mulighet. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken:

-Det er noe svelling etter fukt påkjenning i fronter.

Tekniske installasjoner:

-Mer en forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger. Det er irr på vannrør i krypkjeller (grunnet fuktig miljø). Avløpsrør er over 25 år. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Varmtvannsbereder er av eldre dato. Elektrisk anlegg er gitt TG2.

TG3

Krypkjeller:

-Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Bad u. etasje:

-Badet må oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav.

Vaskerom:

-Vaskerommet må oppgraderes for å tåle normalt bruk etter dagens krav.

Fuktsikring og drenering:

-Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det renner vann over fjell og inn i krypkjeller.

Forstøtningsmurer:

-Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur mot nabo ut ifra dagens krav.

Byggemåte

Rekkehus over to plan oppført på støpt betong med grunnmur av mur (sokkeletasje). Yttervegger kledd med liggende trepanel. Saltak tekket med takplater fra 1996. Vinduer på langvegger og balkongdører fra 2014 / 2015. Etterisolert med 5cm og lagt ny kledning på langvegger i 2015.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterlige opplysninger om byggemåte.

Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen. Planløsningen er endret siden byggeår og er ikke samsvar med dagens bruk. Tidligere bod i første etasje er omgjort til vaskerom.

Tomt

Denne tomten er eiet. 781,10 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen,

beplantning, carport og asfalterte biloppstillingsplasser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Bebyggelsen på eiendommen har ikke fått utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest iht. Fredrikstad kommune. Hvis bebyggelsen er eldre enn 1965/66, var det ikke krav til slik tillatelse. Det utstedes heller ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998. Det foreligger godkjente tegninger av eiendommen.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent som 1 boenhet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Energikarakter: G - Rød
Energiforbruk foregående år var 10 138 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen.
Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Andre utgifter

Boligen er tilknyttet privat stikkvei fra Labråten sammen med fire naboer. Ingen avtalt eller planlagt

vedlikeholdsplan, men utbedringsutgifter må påregnes. I tillegg må utgifter til eventuell snømåking beregnes å påløpe.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 990 000,-

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

99 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

4 110 740,- 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. 16 915,- for 2025.

Inkludert vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvarer kr. 5 824,- pr. 2025.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 958 837,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 835 347,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisnr. 894981100.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med formål bebyggelse og anlegg.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de

grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike

bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede

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

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

Salgsbetingelser

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

burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Unni Lineikro.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Labråten 53A.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 210, bnr. 883 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250163.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

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.

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

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 12.11.2025

The background features 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.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Rekkehus

Labråten 53 A, 1614 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 210, bnr. 883



Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 18492-1311

Referansenummer: XM6986

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437



Oppdragsnr.: 18492-1311

Befaringsdato: 20.10.2025

Side: 2 av 29

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på to plan bygget nytt i 1965 med sokkeletasje og 1 etasje beliggende på Labråten i Fredrikstad kommune.

Underetasje med støpt gulv, mur vegger og etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasjen med bindingsverk. Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med takplater og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. malt balkong dører og ytterdør. Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

2019
Tredd inn strømppe i utvendig stikk ledning.
2015
pusset opp deler av 1 etasjen.
2014.
Etterisolert og kledd om langvegger.
Byttet ut vinduer og balkong dører på langveggene.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuksikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 60 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Rekkehus - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Yttertaket ble lagt om i 1996 i følge eier.
Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer, lekter og Decra plater.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak. Plastbelagt beslag på kappe bord.

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.

Kledd utvendig med liggende malt tre panel.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Langvegger er i følge eier kledd om og etterisolert med 5 cm isolasjon i 2014

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Det er montert luke til loftet

Vinduer i all hovedsak med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Vinduer på langveggene i 1 etasjen er byttet ut i 2014.
Baderoms vindu fra 2000.
Vinduer i underetasjen av eldre dato
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdør fra ca 2000 med malt dørblad og karm
Balkong dører i all hovedsak fra 2014 med malt dørblad og karm.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Platting ut fra underetasjen med impregneret gulv.
Veranda ut fra 1 etasje med nyere møre tre royal gulv og malt rekkverk i tre.
Fundamentert til terreng med støpte fundamenter.

Trapp opp til veranda og inngangsparti bygget i tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1 etasje med:
En stavs parkett fra 2015, gulvbelegg og fliser
Malte mdf plater fra 2015 og tapetserte overflater på vegger
Himlingsplater fra 2015, panel og malte flater

Underetasje med:
Betong gulv med fliser og fjell i dagen.
Vegger med malt mur, flis og tre panel.
Malt himling og tre panel.
Det ble registrert normal slitasje ut fra alder på overflater, den enkelte må selv vurdere behovet for oppgradering av overflater.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille, eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Betong i underetasjen og tre bjelkelag mellom etasjene
Det ble på det meste målt ca 13 mm gjennom hele rommet
Noe ujevnheter i underetasjen.
Da etasje skillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med "høy" aktsomhets grad.

Beskrivelse av eiendommen

Teglsteins pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er er åpen peis og vedfyrings ovn i 1. etasje.

Det ble registrert avlassing av maling på innvendige betong vegger mot terreng, det anbefales videre bruk av ikke organiske materialer på gulv og vegger mot terreng.

Kryp kjeller med fjell i dagen mot stubb lofts konstruksjon. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Lakkert furu trapp mellom etasjene.

Malte slette og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i underetasjen
Bad/vaskerom fra før 1997 med flislagt gulv.
Vegger med fliser og malt mur og himling.
Rommet er enkelt innredet med opplegg for vaskemaskin, baderoms innredning med nedfelt vask og badekar.
Ventilasjon ut av vegg.
Varmekabler er defekte.
Baderoms vegger er av mur og det er derfor ikke boret hull i vegg.
Det ble målt på mur vegg ved våt sone uten å avdekke skadelig fukt.

Bad i 1 etasjen
Flislagt baderom med gulv varme, eier opplyser at badet er bygget ca i år 2000
Badet har baderoms innredning med nedfelt vask, skap under og på siden samt spill, dusj kabinett og gulv montert wc
Flislagte vegger og hvitmalt panel i himling.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
usikkert ikke tilgang pga dusjkabinett
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Baderommet har naturlig ventilasjon ut av taket med til luft via ventil i vindu.
Dette har fungert ut fra dagens bruk, men ved endret bruk vil det kunne endre seg.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderoms innredning og vann installasjon på bad og målt med pigger var det 6,4 % i svill.
Nedfalls sonen ligger mot yttervegg, det er derfor ikke mulig å borre hull i vegg mot nedfall sonen.

Vaskerom i 1 etasjen.
Enkelt bygget vaskerom med gulv belegg malte vegger og tak.
Opplegg for vaskemaskin og utslags vask.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i vaskerommet, men der jeg målte i vegg mot vann installasjon og målt med pigger i svill var det 6,4 % i svill.
Dette er samme hull som ble boret mot baderom siden de ligger vegg i vegg kan samme hull brukes på begge våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under/over og høy skap, med integrerte hvitevarer som komfyr og koke topp.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

Kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken vifte av eldre dato kan med fordel renses for best mulig avtrekks system.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, med og uten plastkappe. Stoppe kran på hoved inntaket i bod.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av Soli fra byggeår og PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk.

Varmtvannsbereder på ca 300 liter stående i krypkjeller.

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

De deler av grunnmur som er synlig i kryp kjeller står på fjell. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering fra byggeår.

Grunnmur i tradisjonelt bygget mur fra byggeår.

Forstøtningsmur mot nabo eiendom.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysning fra eier om ny vannledning tredd inn i den gamle i 2011 og innvendig strømppe tredd inn i avløps rør i 2019.

Det er en oljetank i krypkjeller, denne er Tølmot og rengjort av Østfold Høytrykk AS
Du er ikke nødt til å gjøre noe med kjellertanken, men det er ikke lov å fyre med mineraloljen du eventuelt har i tanken etter 01.01.2020. Vi anbefaler at du tømmer og renser tanken, så du unngår lekkasje i kjelleren når tanken før eller senere punkterer.

Areal

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

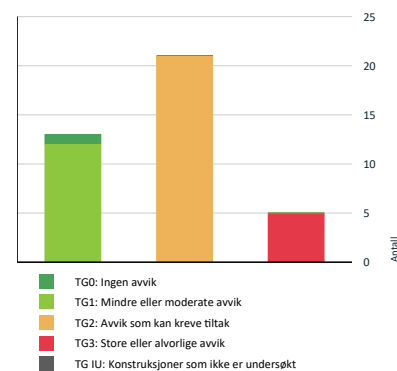
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger bygge meldte tegninger.
Planløsninger er endret siden byggeår. med dagens bruk.
Det er ikke uvanlig på så gamle bygg at det ikke foreligger ferdigattest.



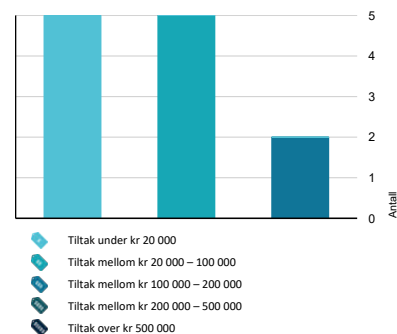
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
 Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1965

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Opplysning fra matrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygg
------	---------	---------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Yttertaket ble lagt om i 1996 i følge eier.
Yttertaket består av under panel fra byggeår.
Papp, sløyfer, lekter og Decra plater.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Levetids betraktninger på denne type taktekking er 40-50 år, det har gått 29 år og det er over 50% av levetiden.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst for sprekk i stein og avvik på gjennomføringer.
Taket må holdes rent for løv og mose så løv og rusk ikke tetter nedløp slik at vann stiger over takrenner og kan trenge inn i forkantbord/sperrerfletter som igjen kan forårsake råteskader.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak. Plastbelagt beslag på kappe bord.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
Levetids betraktninger på denne type takrenner og nedløp er 40-50 år, det har gått 29 år og det er over 50% av levetiden.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Veggkonstruksjon

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Kledd utvendig med liggende malt tre panel.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Langvegger er i følge eier kledd om og etterisolert med 5 cm isolasjon i 2014

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er anbefalt minst 20 cm fra bakke nivå til underkant av bord kledning. Kledning for nær terreng medfører til fukt oppsig i kledning og bunnsvill og kan skade videre inn i ytterveggen, skjult svikt kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kledningen er visuelt innsisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt ku vinger og tørke sprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.

Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeår, og er utført som saltak. Det er montert luke til loftet

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gjennomgang/opprydding av lofts etasjen med rydding og reparasjon av deler av isolasjonene anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det var tørrt på befaringen dagen men det anbefales å følge med på gjennomføringene. loftsetasjen trenger gjennomgang, isolasjons tykkelse og mengde er lik over hele.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TO 2 Vinduer

Vinduer i all hovedsak med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm. Vinduer på langveggene i 1 etasjen er byttet ut i 2014. Baderoms vindu fra 2000. Vinduer i underetasjen av eldre dato. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de eldste vinduene er passert. Noe justering av enkelte vinduer må påregnes. På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen. For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energi effektivitet en vinduer med dagens standard. Det ble ikke registrert andre avvik en alder, alder tilsier at det kan være behov for utskifting av de eldste vinduene i nær fremtid.



Vindu fra 201



Vindu av eldre dat

TO 2 Dører

Ytterdør fra ca 2000 med malt dørblad og karm. Balkong dører i all hovedsak fra 2014 med malt dørblad og karm. Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid for balkong dør i underetasjen er passert.

Noe justering av enkelte dører må påregnes.

På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.

For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normaltid for utskifting av isolerglass i dørblad er fra 20-60 år. Forsegling mellom vindusglass vil over tid svekkes med alderen og det kan da oppstå lekkasje/punktering i forseglingen. Det ble ikke registrert noen punkterte glass på befaringen dagen men dette kan være noe usikkert da det noen ganger kan bare være synlig under spesielle lysforhold.



Balkong dør fra 2014



Ytterdør fra år 2000



Balkong dør i underetasjen av eldre dato.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting ut fra underetasjen med impregneret gulv. Veranda ut fra 1 etasjen med nyere møre tre royal gulv og malt rekkverk i tre. Fundamentert til terreng med støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

• Det er værslikt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble registrert værslikt på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres normalt vedlikehold og eventuelt foretas utskifting av skadet trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Veranda i 1 etasjen



Platting i under etasjen



Tilstandsrapport



TO 1 Utvendige trapper

Trapp opp til veranda og inngangsparti bygget i tre.



INNENDIG

TO 1 Overflater

Overflater i 1 etasje med:
En stavs parkett fra 2015, gulvbelegg og fliser
Malte mdf plater fra 2015 og tapetserte overflater på vegger
Himlingsplater fra 2015, panel og malte flater

Underetasje med:
Betong gulv med fliser og fjell i dagen.
Vegger med malt mur, flis og tre panel.
Malt himling og tre panel.

Det ble registrert normal slitasje ut fra alder på overflater, den enkelte må selv vurdere behovet for oppgradering av overflater.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille, eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Betong i underetasjen og tre bjelkelag mellom etasjene
Det ble på det meste målt ca 13 mm gjennom hele rommet
Noe ujevnheter i underetasjen.
Da etasje skillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

TO 2 Radon

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med "høy" aktsomhets grad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radon måling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.



TO 2 Pipe og ildsted

Teglsteins pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er er åpen peis og vedfyrrings øvn i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Teglsteins pipe fra 1966 med mer en halvparten av sin levetid passert, Det er viktig med jevnlig kontroll fra feier vesen. Ildfast stein i peis med avskalinger/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avviket må peisen rehabiliteres ned ny ildfast stein.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Peis med skader på ildfaststein i peis



Nyere vedovn



Sot luke

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Det ble registrert avflassing av maling på innvendige betong vegger mot terreng, det anbefales videre bruk av ikke organiske materialer på gulv og vegger mot terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert avflassing av mur vegg etter tidligere fukt, dette var tørt på befaringsdagen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Betong gysset fast i fjell har en tendens til å ikke være vann tett, dette er en utrolig vanskelig konstruksjon å få fukt sikret. det anbefales derfor i slike rom at man leder vannet ut av boligen.
Videre bruk av ikke organiske materialer i vegger mot terreng vil være avgjørende.



TO 3 Kryp kjeller

Kryp kjeller med fjell i dagen mot stubb lofts konstruksjon. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det ble registrert fritt vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Betong gysset fast i fjell har en tendens til å ikke være vann tett, dette er en utrolig vanskelig konstruksjon å få fukt sikret. det anbefales derfor i slike rom at man leder vannet ut av boligen.
Samt å fylle opp ned pukk eller lignende og legge plast over der hvor vannet renner gjennom kryp kjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fritt vann



Vann/fukt på fjell i krypkjeller.



Vepsebol i krypkjeller

1 TO 2 Innvendige trapper

Lakkert furu trapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Hånd løper mangler i trappeløp.
Intern trapp i boenhet skal ha fri bredde på minimum 80 cm, her ble det målt 70 cm. trapp har ikke lovlig bredde i trappe løp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hånd løper i trappe løp må monteres, det skal være mulig å ta for seg på begge sider om man skulle snuble i trappen. Fri bredde i trapp bør vurderes endret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TO 2 Innvendige dører

Malte slette og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad og karm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 3 Generell

Bad/vaskerom fra før 1997 med flislagt gulv.
Vegger med fliser og malt mur og himling.
Rommet er enkelt innredet med opplegg for vaskemaskin, baderoms innredning med nedfelt vask og badekar.
Ventilasjon ut av vegg.
Varmekabler er defekte.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våt sonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Badet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom, da skjulte konstruksjoner har passert anbefalt brukstid. Videre bruk av dusjkabinett kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke behovet for tilfredsstillende tettesjikt.

Konsekvensen ved å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Rør rett gjennom gulv med slipp i silikon



Naturlig lufting ut av vegg

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderoms vegger er av mur og det er derfor ikke boret hull i vegg.
Det ble målt på mur vegg ved våt sone uten å avdekke skadelig fukt.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med gulv varme, eier opplyser at badet er bygget ca i år 2000
Badet har baderoms innredning med nedfelt vask, skap under og på siden samt speil, dusj kabinett og gulv montert wc



1 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og hvitmalt panel i himling.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

1 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

usikkert ikke tilgang pga dusjkabinett

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller benyttede produkter.

Sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Rørgjennomføring direkte opp av gulv uten rør mansjett
Dusjkabinettet er tungt og uhåndterlig å flytte, noe som vanskeliggjør tilgang til sluket for rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten brukt vann eller lekkasjevann.

Det understrekes at våtrommet har fungert med dagens tilstand og kan fungere med dagens tilstand i mange år til. Men ved endret bruk kan det oppstå problemer pga alder på baderommet.

Videre bruk av dusjkabinett vil kunne være avgjørende for videre bruk.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Baderommet har naturlig ventilasjon ut av taket med til luft via ventil i vindu.
Dette har fungert ut fra dagens bruk, men ved endret bruk vil det kunne endre seg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderoms innredning og vann installasjon på bad og målt med pigger var det 6,4 % i svill.
Nedfalls sonen ligger mot yttervegg, det er derfor ikke mulig å borre hull i vegg mot nedfall sonen.



1 ETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Enkelt bygget vaskerom med gulv belegge malte vegger og tak.
Opplegg for vaskemaskin og utslags vask.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommens tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det understrekes at våtrommet i følge eier ikke er i bruk. Et vaskerom er et rom som er lite utsatt for fri vann belastning. Gulvet har ikke fall mot sluk. ved vannlekkasje vil vann renne til sluk før ut av rommet, hoved funksjonen til våtrommet er ivarettatt.

Gulv belegget mangler oppbrett på vegg. Gulv lister festet med spiker på våtrom er ikke å anbefale.

Det anbefales full ombygging av vaskerommet før videre bruk

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > VASKEROM

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i vaskerommet, men der jeg målte i vegg mot vann installasjon og målt med pigger i svill var det 6,4 % i svill. Dette er samme hull som ble boret mot badrom siden de ligger vegg i vegg kan samme hull brukes på begge våtrom.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under/over og høy skap, med integrerte hvitevarer som komfyr og koke topp. Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Noe svelling etter fikt påkjenning i fronter

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik er av kosmetisk art og den enkelte må selv vurdere behovet for utskifting da innredningen fungerer til sitt bruk.



1 ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

Til 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut. Kjøkken vifte av eldre dato kan med fordel renses for best mulig avtrekks system.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Til 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, med og uten plastkappe. Stoppe kran på hoved inntaket i bod. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegget er oppbrukt. Kobber rør stående i kjeller/krypkjeller i fuktig miljø har begynt å irre. Vær oppmerksom på at skjulte vannrør utgjør en risikokonstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelige å oppdage og kan medføre omfattende følgeskader før de blir oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig tilsyn og vurdere utskifting av vannledningene, spesielt med tanke på alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for plutselige lekkasjer og omfattende følgeskader, særlig fra skjulte vannrør hvor skader kan være vanskelige å oppdage tidlig.



Stoppekran på inntak til boligen.



Til 2 Avløpsrør

Sluk og synlige avløpsrør er av Soli fra byggeår og PVC-utførelse. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

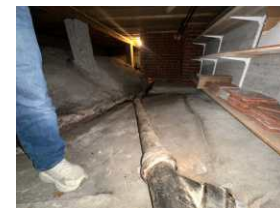
Avløps rør over 25 år med mer enn halvparten av sin levetid passert.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Røropplegget bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. TG-2 settes pga alder på avløps rør, ved endret bruk av anlegget kan problemer oppstå.



Stake luke



Soil rør fra byggeår.

Til 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk.

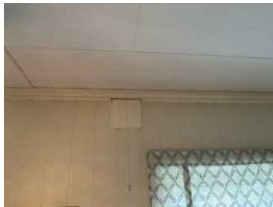
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det ble registrert kondens på insiden av vaskerommet i 1 etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales en vurdering av luftingen av boligen.



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 300 liter stående i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det skal foreligge samsvarserklæring fra elektriker på arbeider utført etter 1999.

Det anbefales å innhente denne dokumentasjonen.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det anbefales utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget.

Generell kommentar

Kostnad avsatt kun til utvidet El kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TO 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

De deler av grunnmur som er synlig i kryp kjeller står på fjell.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TO 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det renner vann over fjell og inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmur direkte på fjell har av erfaring vist seg å være en vanskelig konstruksjon å få fukt sikret, det anbefales derfor avrenning ut samt oppfylling av pukk med plast over for å hindre fukt vandring til etasje skiller. se også forklaring under krypkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i tradisjonelt bygget mur fra byggeår.

TO 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur mot nabo eiendom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysning fra eier om ny vannledning tredd inn i den gamle i 2011 og innvendig strøpe tredd inn i avløps rør i 2019..

1 Oljetank

Det er en oljetank i krypkjeller, denne er tømt og rengjort av Østfold Høytrykk
Du er ikke nødt til å gjøre noe med kjellertanken, men det er ikke lov å fyre med mineraloljen du eventuelt har i tanken etter 01.01.2020. Vi anbefaler at du tømmer og renser tanken, så du unngår lekkasje i kjelleren når tanken før eller senere punkterer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

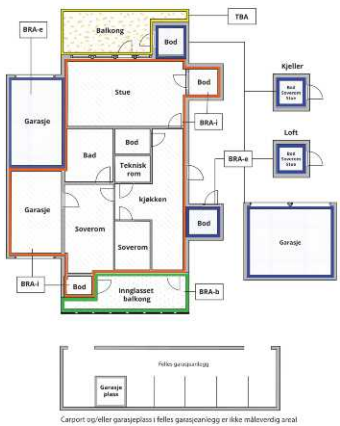
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	36	4		40	23
1 Etasje	117			117	29
SUM	153	4			52
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, kjellerstue, bod, bad/vaskerom	Utvendig bod	
1 Etasje	Entré, soverom, bad, hall m/trapp, stue, kjøkken, soverom, soverom, vaskerom		

Kommentar

Det er lavere takhøyde ca 2 meter i underetasjen

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger bygge meldte tegninger.

Planløsninger er endret siden byggeår. med dagens bruk.

Det er ikke uvanlig på så gamle bygg at det ikke foreligger ferdigattest.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rekkehus er bygget etter andre brann regler en de som er gjelden i dag og det må kunne forventes at det er avvik i branncelleinndelingen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	138	15



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	883		0	781.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Labråten 53 A

Hjemmelshaver

Lineikro Unni

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Labråten. Det er korte avstander til barnehager, skoler, dagligvarebutikker, samt nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder i skog og mark. Kort gangavstand til bussholdeplass i Pettersand, med gode bussforbindelser til/fra Fredrikstad sentrum. Det er også gangavstand til Mosseveien med gode bussforbindelser til Moss, Oslo og Gardermoen.

Avstanden til Fredrikstad sentrum er ca. 3 km, her finner man alle bymessige fasiliteter, samt bygges promenaden med restauranter og utesteder. Fra sentrum kan man også ta gratis byferge til Gamlebyen, Kråkerøy, Gressvik og Åleklilene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert/belegning stein i gårdsplass, terrasse og busker.

Forøvrig består tomten av opparbeidet gressplen og natur terreng med fjell i dagen. Det er godt med sol på eiendommen hele dagen.

Parkering i carport.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		6 800
Kommentar Summen er antatt av takstmann				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	
2	27.10.2025	
3	27.10.2025	
4	27.10.2025	
5	27.10.2025	
6	07.11.2025	
7	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruk av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglaset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6 m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Iverdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - Iverdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XM6986>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrekken ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon



Egenerklæring

Labråten 53A, 1614 FREDRIKSTAD

12 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Labråten 53A	Labråten 53A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1993

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 894981100

Informasjon om selger

Selger

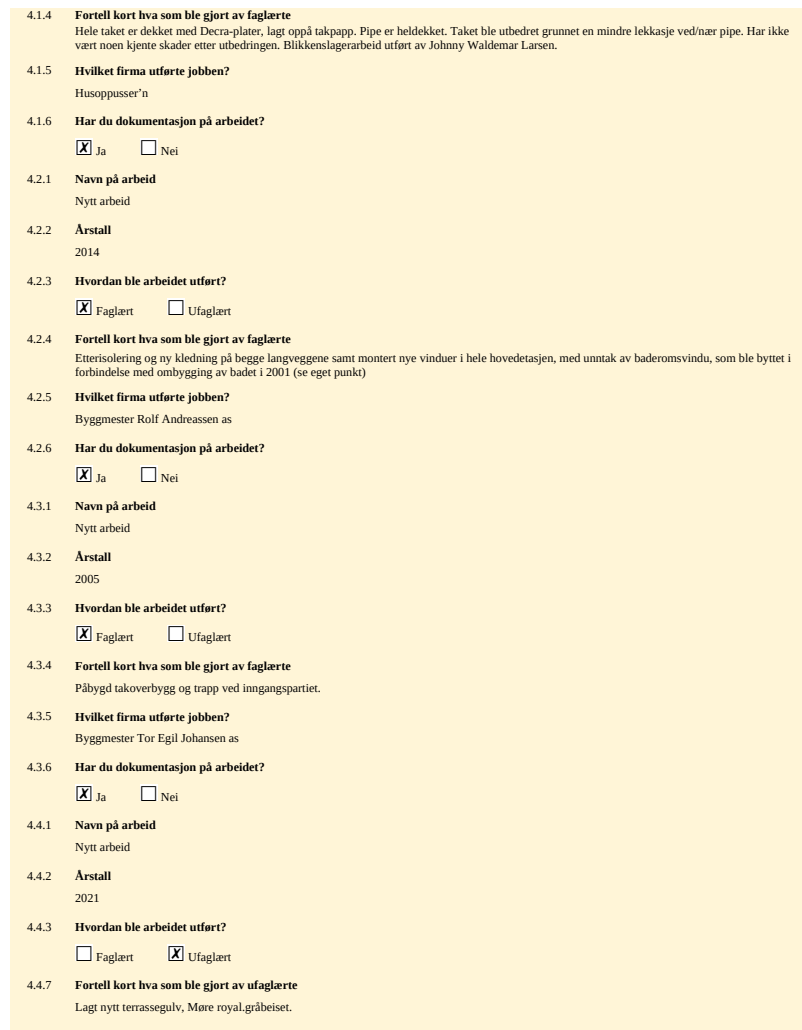
Lineikro, Umni

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

☒ Ja ☐ Nei☒ Faglært ☐ Ufaglært



5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Når det regner eller er fuktig ute, renner det vann i bergsprekk i krypkjeller. Huset er hovedsakelig bygget på berg. Fukt blir liggende i grunnen i krypkjeller. Drenering er fra byggeår, og det kan skje innsig av vann til krypkjeller.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
1999

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Omlegging av det elektriske og forsterking av inntak av elektrisk anlegg, inkl. nytt sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
ABB

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Lekkasje på gammel vannledning i 2010. Dette ble utbedret omgående ved rehabilitering av vannledning, ny ledning ført inn i den gamle. Kobberør i kjeller byttet.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny vannledning lagt inn i den gamle vannledningen. Rørlegger Arne Nilsen as

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Pettersen & Pinderød as

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2010

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Kobberør i kjeller delvis byttet.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørlegger Arne Nilsen as

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**
2019

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Kloakkledning utbedret etter pålegg fra Fredrikstad kommune, knyttet til rehabilitering av vann- og kloakknettet i hele boligområdet. Ny ledning blåst inn i den gamle kloakkledningen, utføringsmåte godkjent av kommunen.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Olimb

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei



Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Glassfibertank i krypkjeller, tømt og tilførselsnør kuttet både innvendig og utvendig ved husvegg, slik at tank ikke kan fylles. Arbeidet utført 03.06.2022 av Norva Østfold Høytrykk. Dokumentasjon/oppdragsrapport foreligger.

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipe heltekket utvendig i 1997.
Utført av Waldemar Larsen as.

Peis har avskalling i puss og usikker bunn, benyttes ikke til fyring. Må utbedres før bruk.

Vedovn i stue byttet i 2015, det ble da utborret for nytt ovnsnør og gammelt hull tettet. Arbeidene utført av murerfirma Roar Kristoffersen as. Dokumentasjon foreligger.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vepsebol i kjeller i 2012 og 2025.
Det var maur i yttervegg ved ett soverom for mange år siden, ble utbedret. Etter det er kleddning og isolasjon skiftet, se eget punkt.
Insekter ol i krypkjeller/kjeller. Nylig, tilfeldig observert antatt skjeggkre på kjøkkengulvet, følger nøye med videre.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

1996

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygd bod i kjeller ved å dele av større rom. Kan ikke sikkert huske byggeår eller hvilket snekkerfirma som utførte arbeidet, har derfor måttet anslå et årstall/firma. Tidligere eiere har bygd inn carport til oppholdsrom, anslagsvis i 1972. Skal være godkjent av kommunen. Tidligere eier har også bygget til terrasse langs vestveggen, antatt byggeår 1988.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husoppusser'n

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Tidligere eieres byggearbeid beskrevet, med unntak av at huset opprinnelig ble bygget uten kjeller. Kjeller er altså bygd i ettertid; dette arbeidet har jeg ingen kunnskaper om.
Det opplyses også at adkomst/stikkvei fra Labråten er privat vei, som driftes i samarbeid med øvrige fire husstander som er knyttet til veien.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Har ikke benyttet varmekabler på bad i underetasje de siste 16/17 årene. Testet de en kveld nylig ved å slå på bryteren, men erfarer at det framstår som at kablene er defekte, årsak ukjent.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95545767

Egenerklæringsskjema

Name

Lineikro, Unni

Date

2025-11-12

Identification

 bankID Lineikro, Unni



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lineikro, Unni

12/11-2025
11:23:12

BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 210 Bnr.: 883 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Labråten 53 A
Gatenr: 22300
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1614 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:03.11.2025 kl.
10.55

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

1993/4583-1/86 04.06.1993
HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK !
Omsetningstype: Fritt salg
LINEIKRO UNNI
F.NR:

PENGEHEFTELSE

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.

2024/1944610-1/200
12.09.2024 14:42

PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK
Panthaver: STATENS
PENSJONSKASSE



Eiendomsstatus, ordre 8841493

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	Bnr: 883	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Labråten 53A, 1614 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	781.1 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 03.11.2025

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Labråten 53A, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/883/0/0

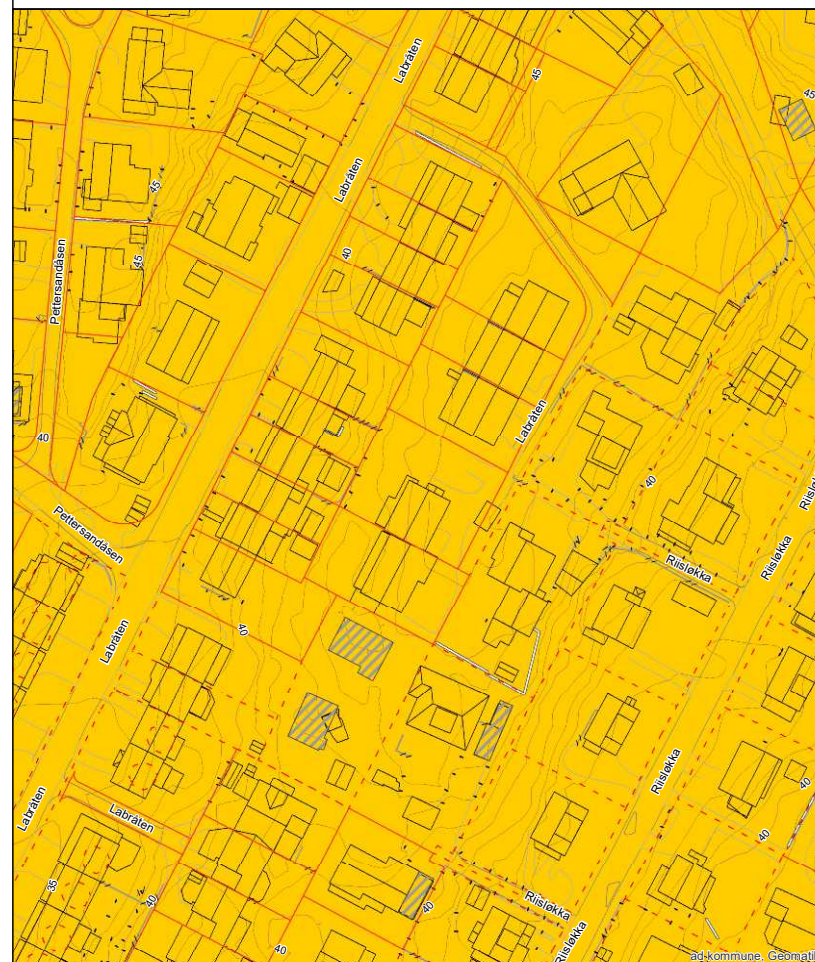
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-03



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.



Adresse: Labråten 53A, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/883/0/0



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-03



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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



3107 Fredrikstad - 210/883/0/0

Regningsmottaker: Lineikro Unni

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har fastegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	883	Oppgitt areal	782 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	781,1 m2		
Seksjonsnr	0				

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6254160	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		151

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LINEIKRO UNNI	LABRÅTEN 53A	1614 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

[illegible]



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
05. November 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	210	Bnr.:	883	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Labråten 53 A						

Beskrivelse av dette produktet:
W01061700 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: 30.08.2019
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	☐	Nei:	☒	Ukjent: ☐
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:	☐	Sist sjekket/feing, dato: 30.08.2019

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Lineikro Unni

Labråten 53a

1614 Fredrikstad

Adresse: Labråten 53 A (H - 1 - 1)
Byggningsnr: 6254160
Eiendom: 210 / 883 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 30.08.2019
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 05.11.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Vegard Johansen
Avtale nr: 12721

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

OBS !

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 3. november 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 210 Bruksnr.: 883 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Labråten 53A, 1614 FREDRIKSTAD

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

Pålegg om frakobling av takvann vedlagt.

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 3.11.2025

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

Eiendomsrapport for 210 / 883 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær 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
----	-----------	-------------------	-----------	---------

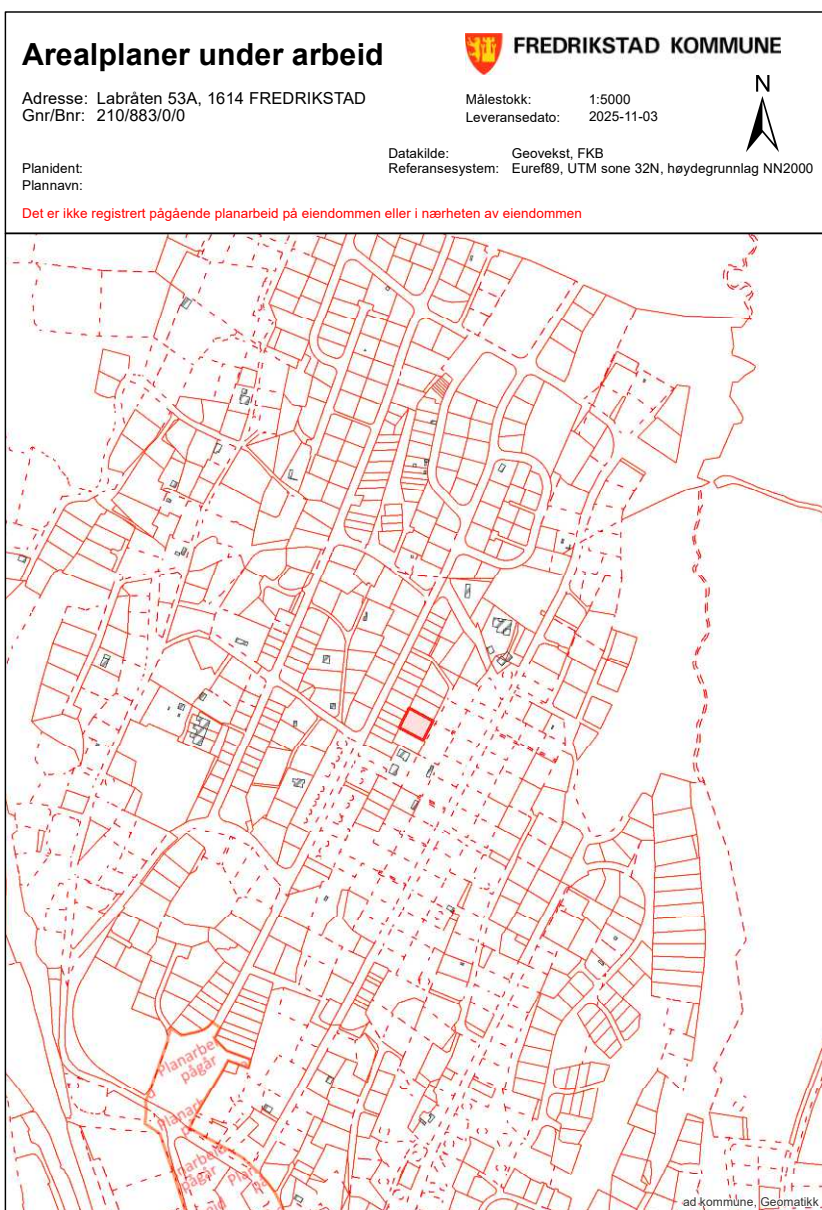
Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

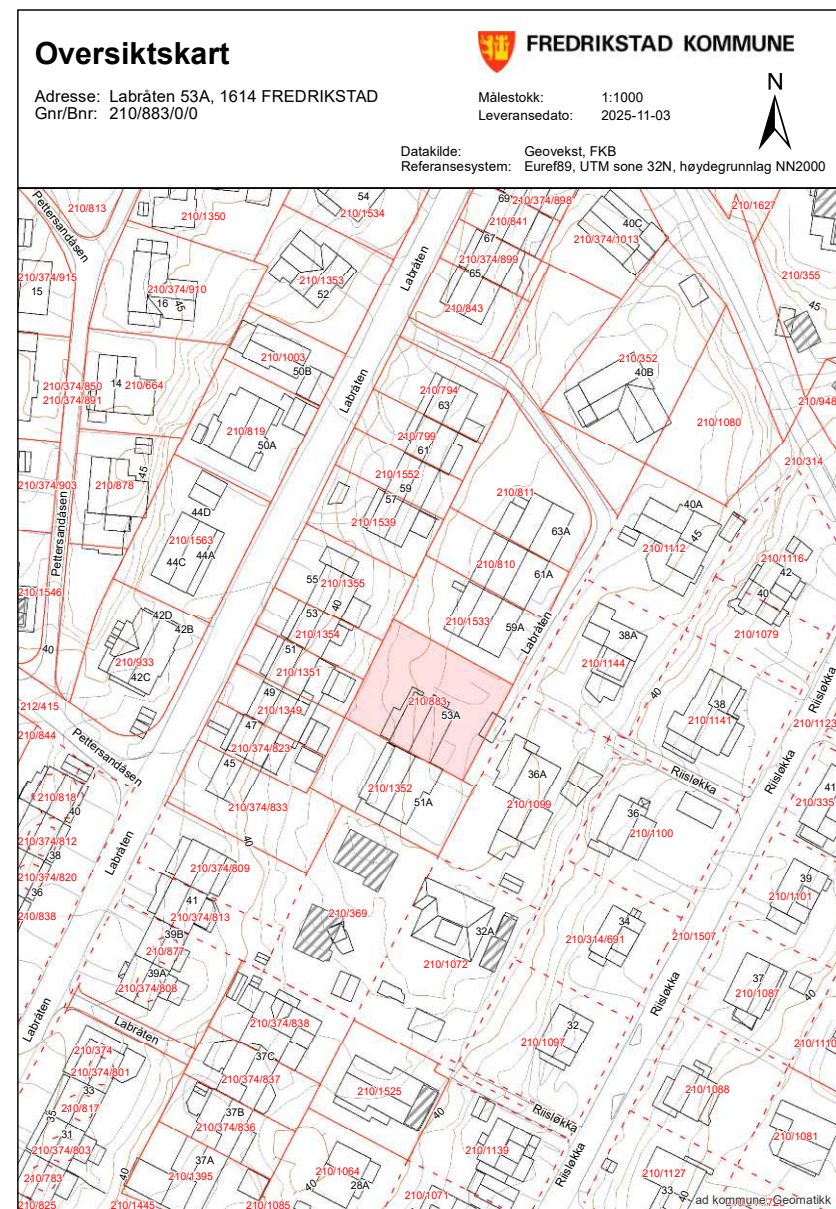
GRUNNFØRENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

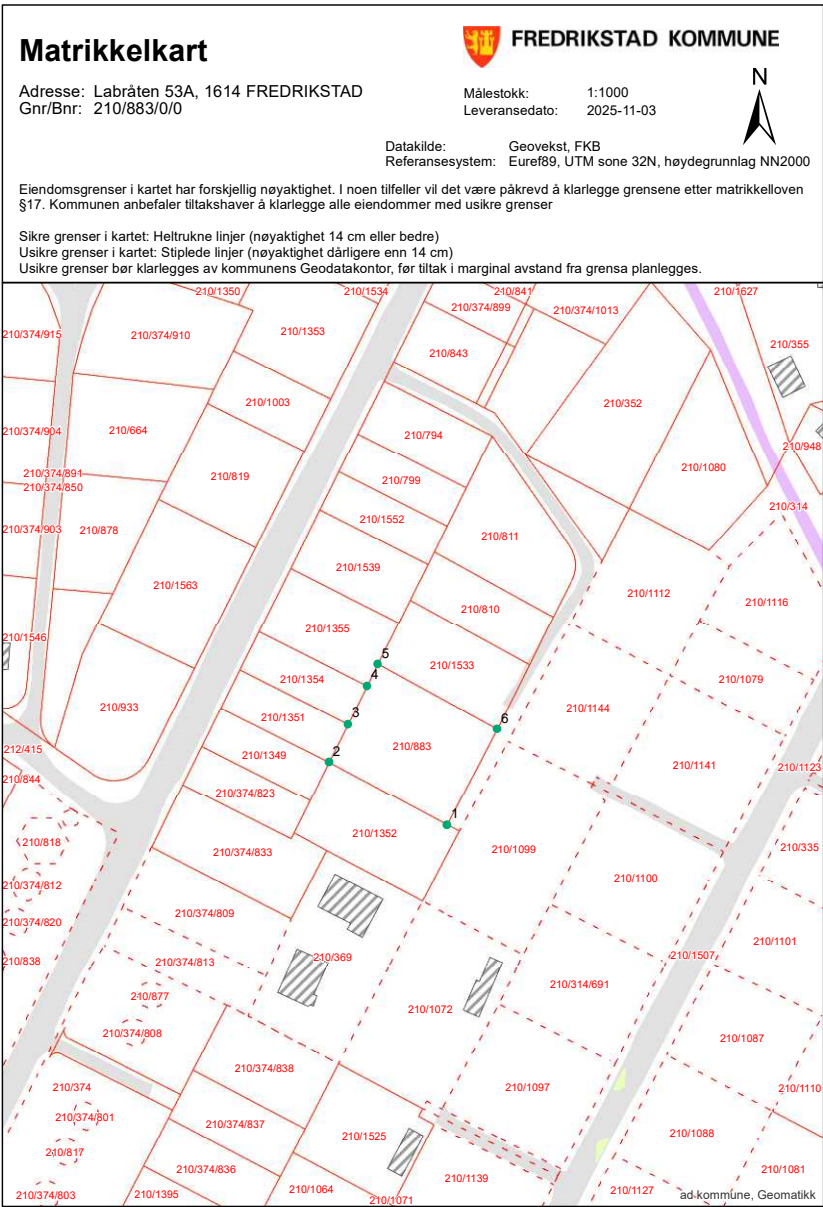
Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1







Grensepunktrapport

Rapportdato : 3.11.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmålrad	Koordinatsystem
781.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedlagt i	Lengde	Grensepunkttype	Helpunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567650.70029	609630.54367	Ikke spesifisert	30.9	Umerket		Treddeett med målebånd	14	0
2	6567665.12476	609612.229549	Ikke spesifisert	9.83	Umerket		Treddeett med målebånd	14	0
3	6567673.91201	609616.634822	Ikke spesifisert	9.85	Umerket		Treddeett med målebånd	14	0
4	6567682.71917	609621.038297	Ikke spesifisert	5.62	Umerket		Treddeett med målebånd	14	0
5	6567687.7433	609623.555338	Ikke spesifisert	31.38	Umerket		Treddeett med målebånd	14	0
6	6567672.75945	609651.120358	Ikke spesifisert	24.93	Umerket		Treddeett med målebånd	14	0

Matrikelrapport for Grunneiendom 3107-210/883/0

Bruksnavn		Beregnet areal	781.1
Etablert dato	18.11.1965	Historisk oppgitt areal	782.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
UNNI LINEIKRO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	03.09.2015	03.09.2015	Jnr 174/15	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	18.11.1965			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	02.03.1998	781.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6254160	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193799884	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6254160: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	T - Generert pga tilbygg	BRA Bolig	151.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	151.0
Avlep		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	02.01.2023	02.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	151.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0
U01	0	41.0	0.0	41.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6254160-1	P - Påbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	41.0	0.0	41.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.07.1987	08.07.1987
TB - Tatt i bruk	31.12.1993	15.03.1995

Bygning 193799884: 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
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

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
Labråten	53A		1614 FREDRIKSTAD



Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

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

Med hilsen Geomatikk



Unni Lineikro

Labråten 53 A
1614 Fredrikstad

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/6520-204-23263/2019-PEHL	M30	01.02.2019

Labråten 53A - Eiendom 210/883 - Endring av frist for utkobling av takvann fra felles stikkledning for avløp

Behandlet av	Delegert vedtak	Utvalgssaksnr.
Virksomhetsleder vann og avløp delegerte		19/33

Innledning

Kommunen ved Vann og avløp viser til klage på frist for utkobling av taknedløp, mottatt 28.12.2018 (vår ref. 2017/6520-172). Vi viser til i tillegg til vårt foreløpige svarbrev datert 10.01.2018 (vår ref. 2017/6520-177), hvor vi foreslo å møtes for en felles befarings på eiendommen.

Befaring ble gjennomført den 23.01.2018, med undertegnede Per Helge Ludviksen, Unni Lineikro og Petter Johansen tilstede. På befarings ble det konstatert at takvannet på begge sider av husene er ført inn avløpsledningen, og det vil kreve endel planlegging for få til en god løsning for håndtering av takvannet. På befarings ble det diskutert mulige løsninger, blant annet å snu fallet på takrenne(r) for å lettere kunne føre takvannet til terreng. Dere fremsatte også ønske om at kommunen kan godta at deler av takvannet kan tillates ført til overvannsnettet. Kommunens svar var at det i så fall må søkes om dispensasjon fra kravet om utkobling av takvann fra kommunens ledningsnett.

Vann og avløp ser at fristen for utkobling av takvann, som ble satt til 31.01.2019, i denne saken er for kort. Vann og avløp mener det vil være hensiktsmessig å samkjøre fristen for utkobling av takvann med fristen for utbedring/omlegging av avløpsledningen.

Revidert vedtak

Vedtak datert 12.12.2018 (vår ref. 2017/6520-150 (vedlegg 1)) opprettholdes, med unntak for fristen for utkobling av takvann fra avløpsledningen.

Med bakgrunn i ovennevnte fatter Fredrikstad kommune følgende vedtak:

Vann og avløp

Besøksadresse: Tornteveien 30, 1661 Rolvsøy
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 36 14 61 Bankkonto:

Du pålegges herved i felleskap å skifte ut eller rehabilitere den delen av avløpsledning som er av betong. Bakgrunnen er at betongledningen, etter kommunens vurdering, ikke ansees for å være tett.

Hele stikkledningen skal være tett og av type separatsystem, om eiendommen er drenert. Med separatsystem menes at avløpet fra huset og overvann (drenering) skal renne i hvert sitt rør. Det er lagt til rette for at drenevann kan kobles til kommunens nye overvannsledning via avsatte stake-/spylekum for overvann.

Du pålegges videre å sørge for at eksisterende avløpsledningen og eventuelle fremtidig overvannsledning er fri for takvann. Det innebærer at det må monteres utkast til terreng eller tilsvarende løsning på taknedløp som i dag er renner inn på det kommunale ledningsnett. Avgrensning for takvann på den/de private stikkledningene må plugges. Plugging skjer normalt ved at det monteres et lokk (en ters) på nedløpet i bakkenivå eller like under overflaten.

Frist for gjennomføring av vedtaket er 31.12.2019.

Vedtaket er hjemlet i forurensningsloven § 22, 1 og 2 ledd (vedlegg 3).

Vedtaket (begrenset til endring av frist for utkobling av takvann) kan påklages innen 3 – tre uker fra det er mottatt, jf. forvaltningsloven § 28 (vedlegg 4). Klageinstans er Fylkesmannen i Østfold. En eventuell klage kan rettes til Teknisk drift, vann og avløp, postboks 1405, 1602 Fredrikstad.

Dersom kommunen ikke har mottatt dokumentasjon på at stikkledningen for avløp er utbedret/lagt om og separert innen den fastsatte fristen 31.12.2019 vil vi vurdere å fatte vedtak om tvangsmulkt, jf. forurensningsloven § 73 (vedlegg 3). Tvangsmulkten er fastsatt til kr 100,- pr. dag, til utbedringen har funnet sted.

Vi minner om at rør- og gravearbeider knyttet til den private avløpsledningen må bestilles og bekostes av den enkelte huseier. I henhold til kommunens Standard abonnementsvilkår skal arbeidene anmeldes, utføres og ferdig meldes av autorisert rørlegger eller entreprenør.

Spørsmål om pålegget kan rettes til undertegnede på tlf. 69 36 14 61/97 13 44 99.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Tom Arild Hodt

Per Helge Ludviksen

virksomhetsleder

overingeniør

Vedlegg:

- 1 Labråten 53A - Eiendom 210/883 – Pålegg om utbedring/omlegging av eksisterende felles stikkledning for avløp



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Unni Lineikro

Labråten 53 A
1614 Fredrikstad

Deres referanse

Vår referanse
2005/9675-70570/2005-ODAB

Klassering
210/883

Dato
09.08.2005

Godkjent søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av støttemur
Labråten 53 A, Rotvøy vest *Sentrum*

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1382/05

Vi har 04.07.05 mottatt søknad om tillatelse til ovennevnte tiltak.

Dokumenter i saken:

1. Situasjonskart i målestokk 1:1000
2. Gjenpart av nabovarsel datert 13.06.05
3. Tegninger og bilder.
4. Søknad om ansvarsrett.

Planstatus: Området er ikke regulert og omfattes derved av kommuneplanen.

Saksopplysninger

Søknaden gjelder oppføring av forstøtningsmur i nabogrense. Muren vil bli 13m lang og inntil 1,50m høy. Det står rester av en gammel mur fra tidligere på stedet.

Vurdering

Bygnings- og reguleringsjefen vurderer tiltaket som kulant.

Delegert vedtak

Søknaden med tilhørende dokumenter godkjennes.

Som aktør for byggeprosjektet godkjennes

Sten og flislegging A/S i samsvar med innsendt søknad.

Vedtaket kan påklages jfr. forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da underretning om vedtaket kom frem til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen rettes skriftlig til den som har fattet vedtaket. I klagen må det angis hvilket vedtak det klages over, hvilken endring av vedtaket som ønskes og hvilket

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmilo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks:

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

Tlf. saksbeh.:

Bankkonto: 5122 05 77000

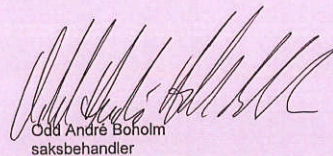
alab



grunnlag klagen bygger på. Med visse begrensninger kan det kreves innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til å søke om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort. På visse vilkår er det adgang til å bringe klagen inn for Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltningen).

Med hilsen


Øyvind Aarvig
byggnings- og reguleringsjef


Odd André Boholm
saksbehandler

F. B. nr. 96-72
J. nr. 522

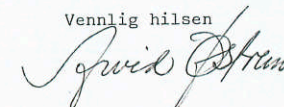
Fr.stad, 8/6-72.

F. B. nr. 495/72

Fredrikstad Bygningsråd,
1600 FREDRIKSTAD.

Jeg søker herved bygningsrådet om tillatelse til å bygge inn carport som utvidet boligflate til min bolig i Labråten 53a.
Vedlagt følger tegninger og godkjenning fra mine naboer.
Ansvarlig for byggingen er Arvid Østrem.

Vennlig hilsen



Arvid Østrem,
Labråten 53a,

1600 FREDRIKSTAD.

F. B. nr. 495/72

Til
eier av

Nabovarsel.

I henhold til bygningslovens § 94 pkt. 3, varsles De om at det på
tomten nr 890 av gnr 10, bnr 374

eier David Bohm
er anmeldt oppført Diverse innvendige omgjørings-
arbeide

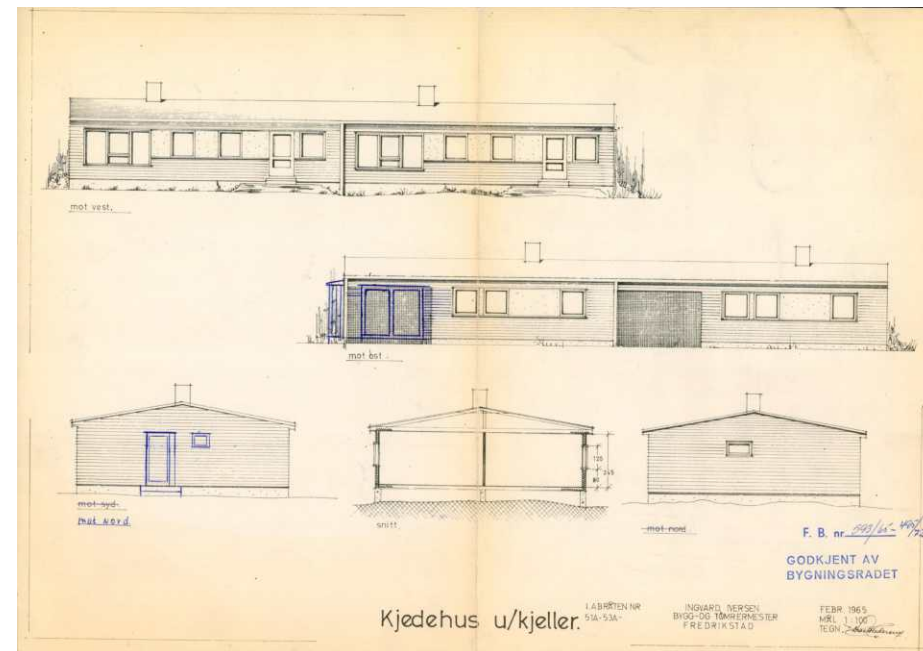
Tegningene ligger til gjennomsyn på bygningsjefens kontor og
Deres eventuelle bemerkninger må være innsendt til Fredrikstad
bygningråd innen 14 - fjorten dager.

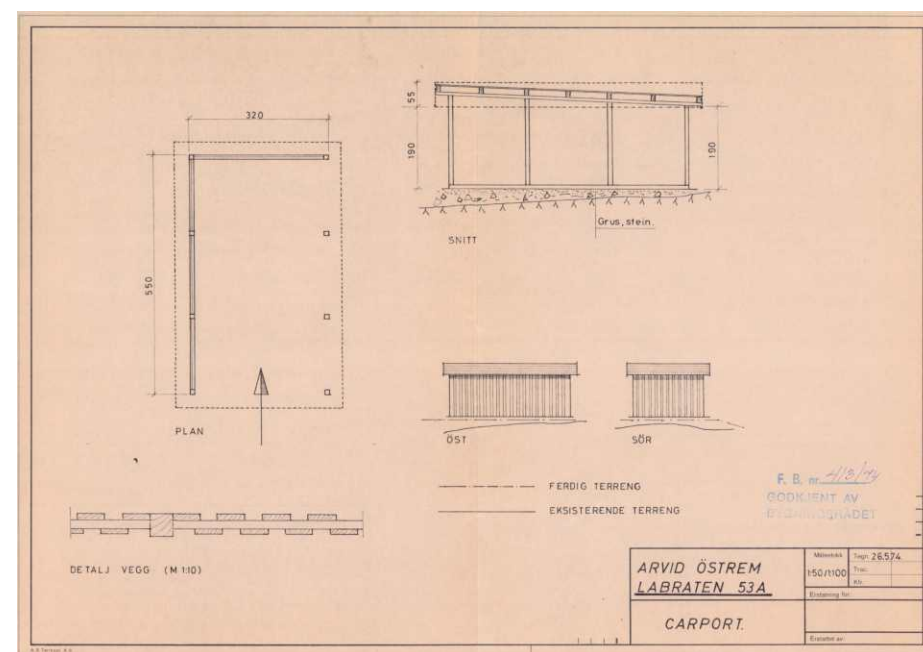
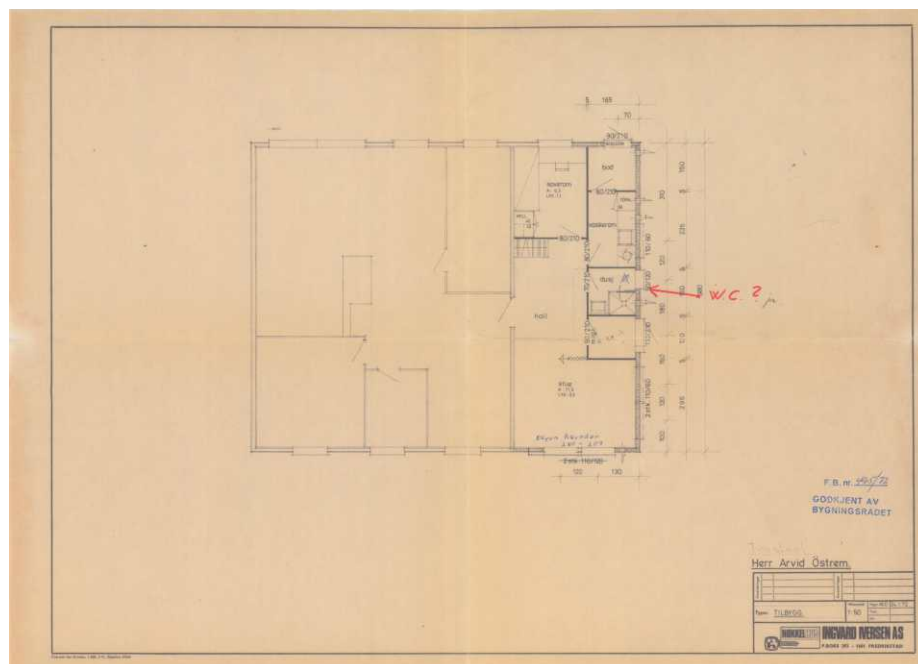
Fredrikstad den

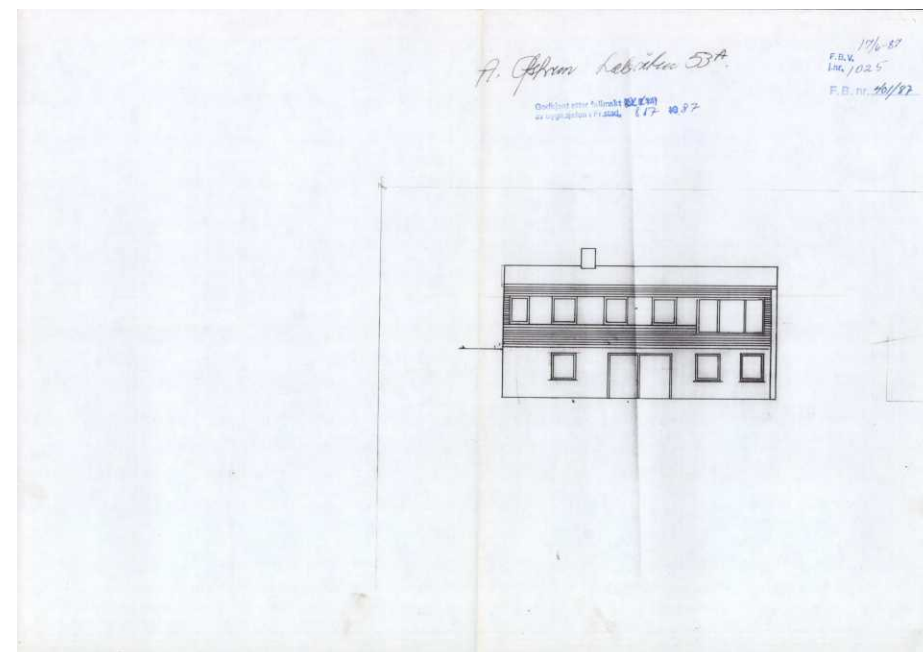
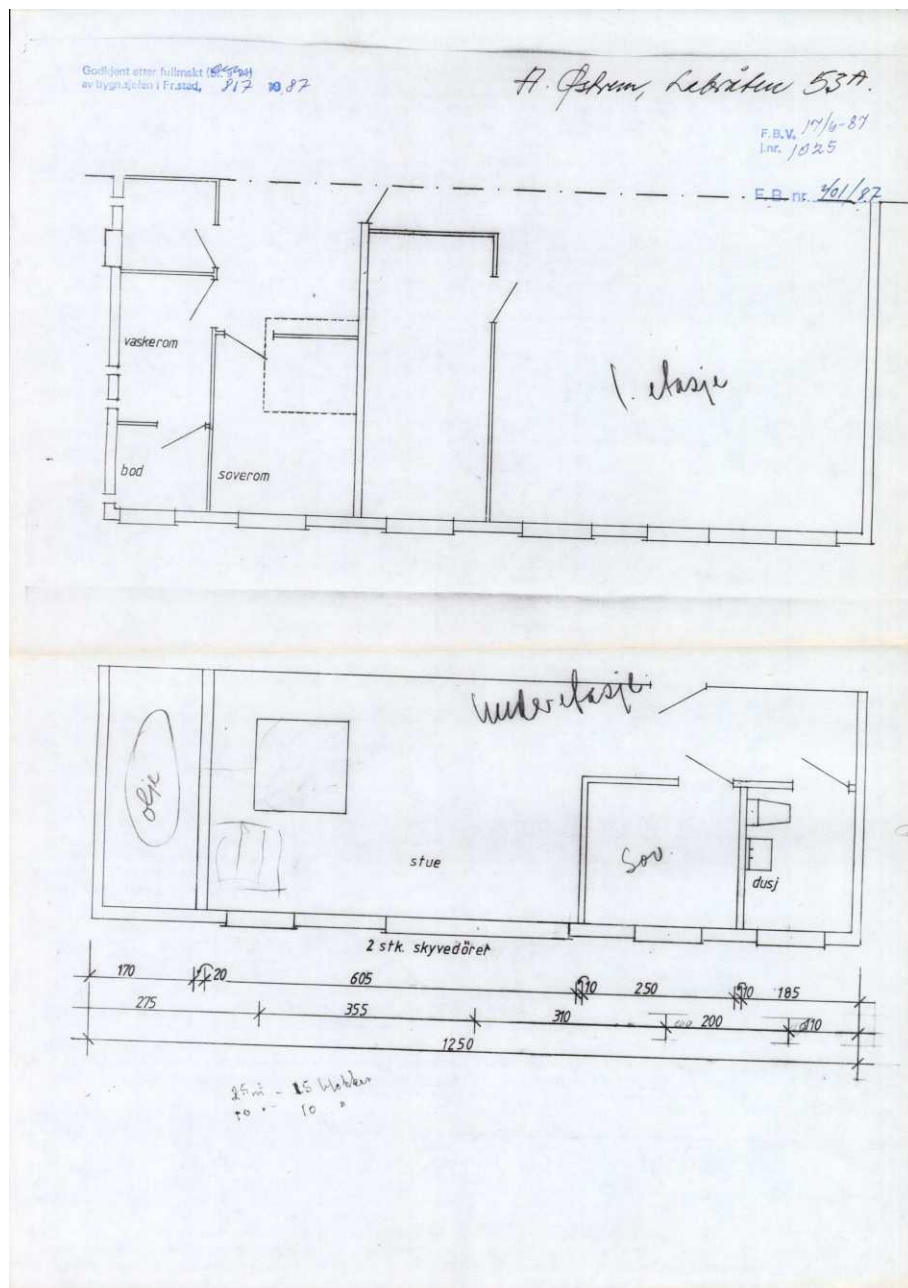
Undertegnede bevitner at ovenstående nabovarsel er sendt til:

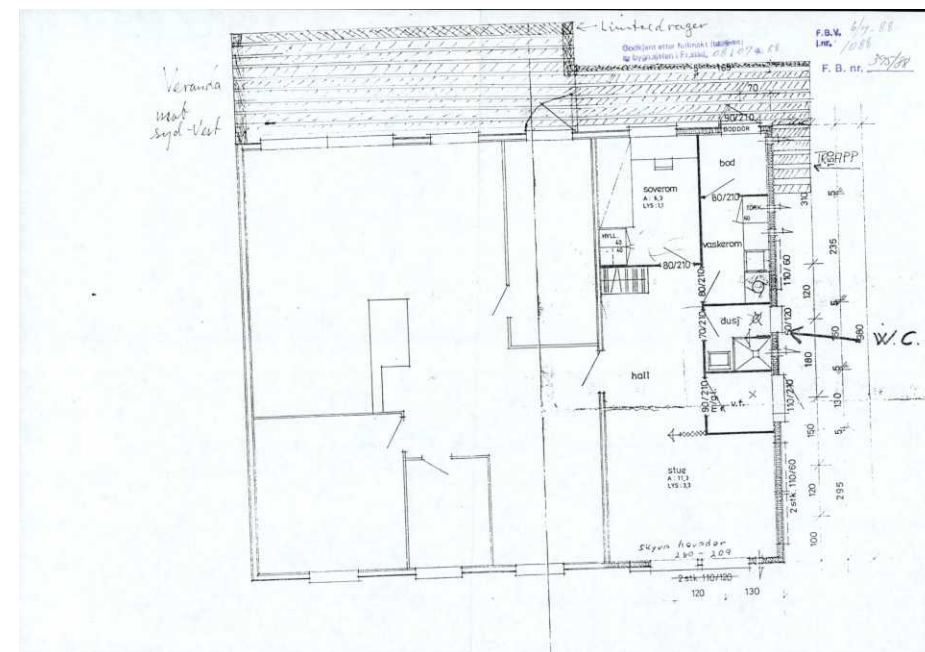
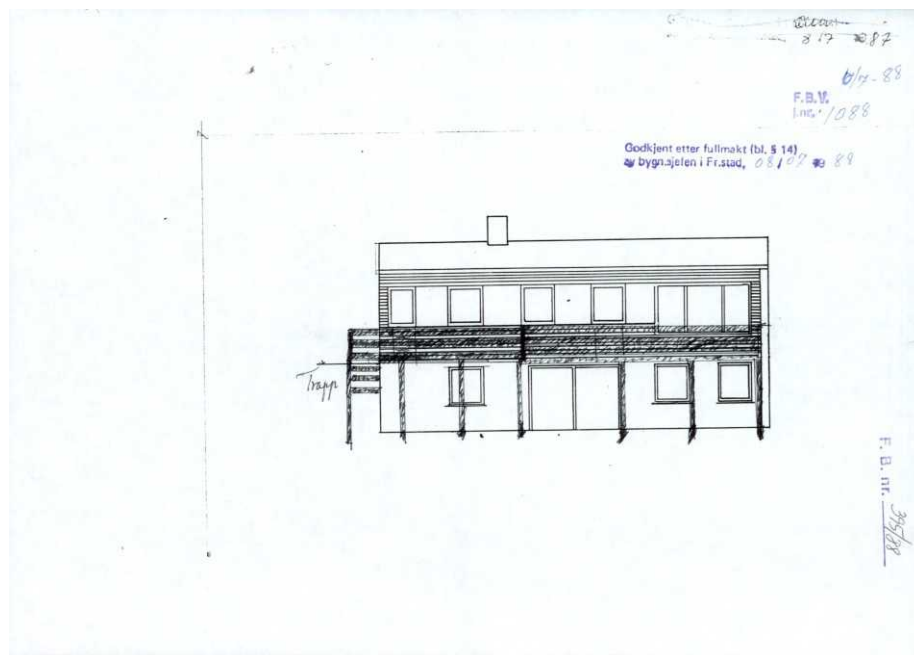
Navn:	Adresse:
<u>Erik Pedersen</u>	<u>Fredriksta 36A</u>
<u>Perle Sørensen</u>	<u>Labriertens 59A</u>
<u>Perle Hansen</u>	<u>— — 51A</u>
.....	
.....	
.....	

Bemerkninger:





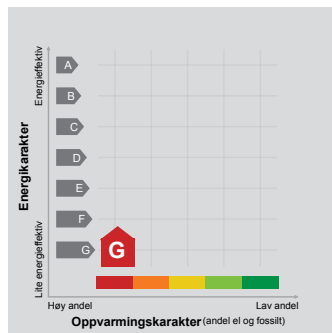




ENERGIATTEST



Adresse	Labråten 53A
Postnummer	1614
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	883
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6254160
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188854
Dato	11.11.2025



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggforskriftene 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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Redusér innetemperaturen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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: Rekkehus
Byggeår: 1965
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 153
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

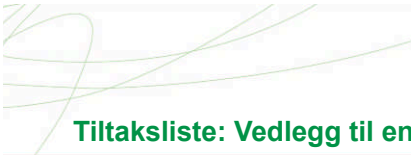
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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.

Plakett til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 den 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 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 innebygde varmelementer 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 utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: 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.

Nabolagsprofil

Labråten 53A - Nabolaget Skrellen/Gruppe - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Pettersand Pettersandåsen Linje 7	4 min	0.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	8 min	3.3 km
Sentrum fergeleie Linje 805	9 min	3.3 km
Værste fergeleie Linje 805	9 min	3.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min	4.4 km

Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	20 min	1.7 km
Ambjørnrød skole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	21 min	1.9 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	7 min	2.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	16 min	1.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	19 min	1.7 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	8 min	3.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

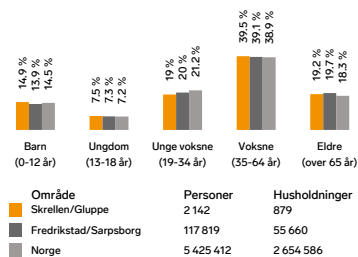


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år) 51 barn	6 min	0.5 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	15 min	1.4 km
Christianslund barnehage (1-5 år) 30 barn	17 min	1.4 km

Dagligvare

Meny Ørebekk	13 min
Coop Extra Mascot	16 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 94/100



Trafikk
Lite trafikk 89/100

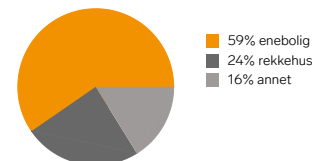


Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Sport

Travløkka balløkke Ballspill	8 min	0.7 km
Liaveien balløkke Ballspill	14 min	1.2 km
Trimeriet Fredrikstad	17 min	
Friskis & Svettis Fredrikstad	6 min	

Boligmasse



«Rolig og barnevennlig område.»

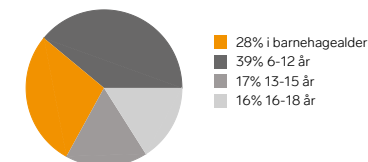
Sitat fra en lokalkjent



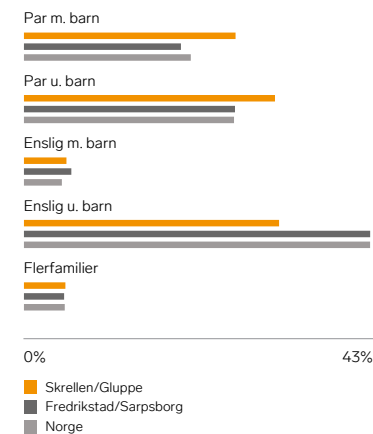
Varer/Tjenester

Værstetorvet	8 min
Ditt apotek Ørebekk	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

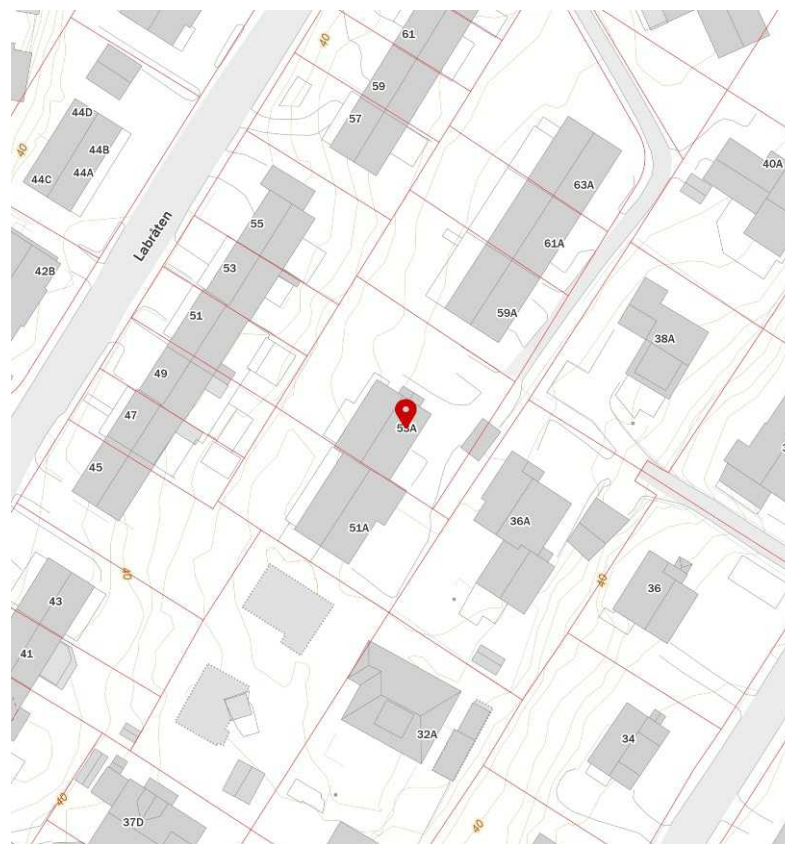
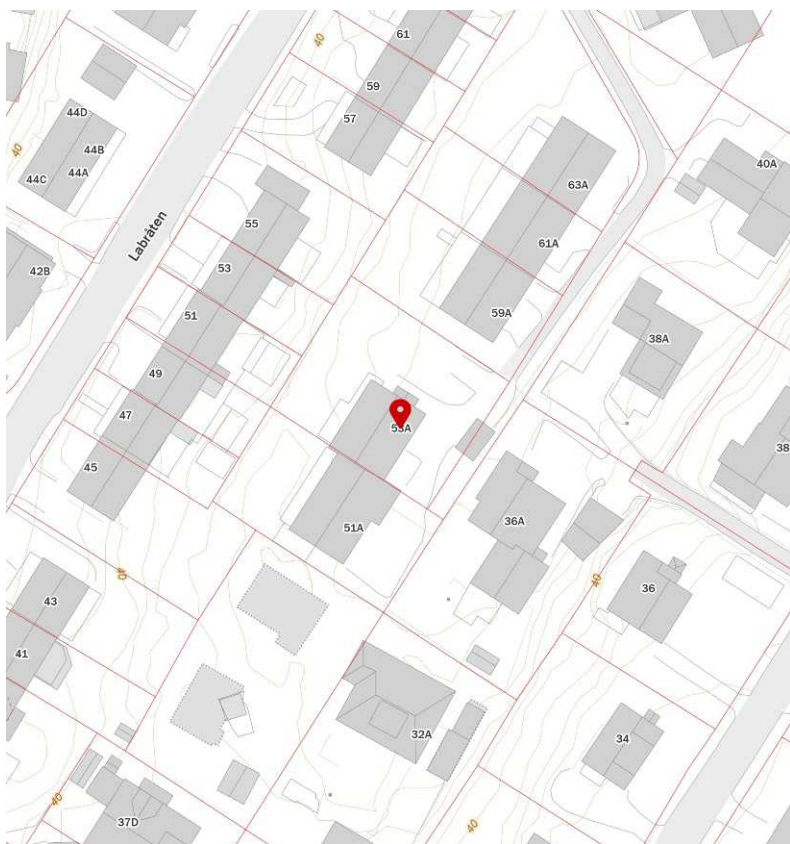
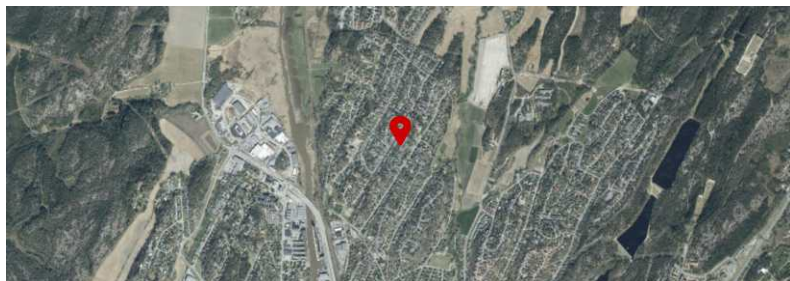


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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

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

NOTATER



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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILER 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.



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjøperforsikring.



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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.

Adresse: Labråten 53A, 1614 Fredrikstad

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

Uten forbehold

Annet

Kontanter

Annet

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.

