PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

ERIK MADSENS VEI 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

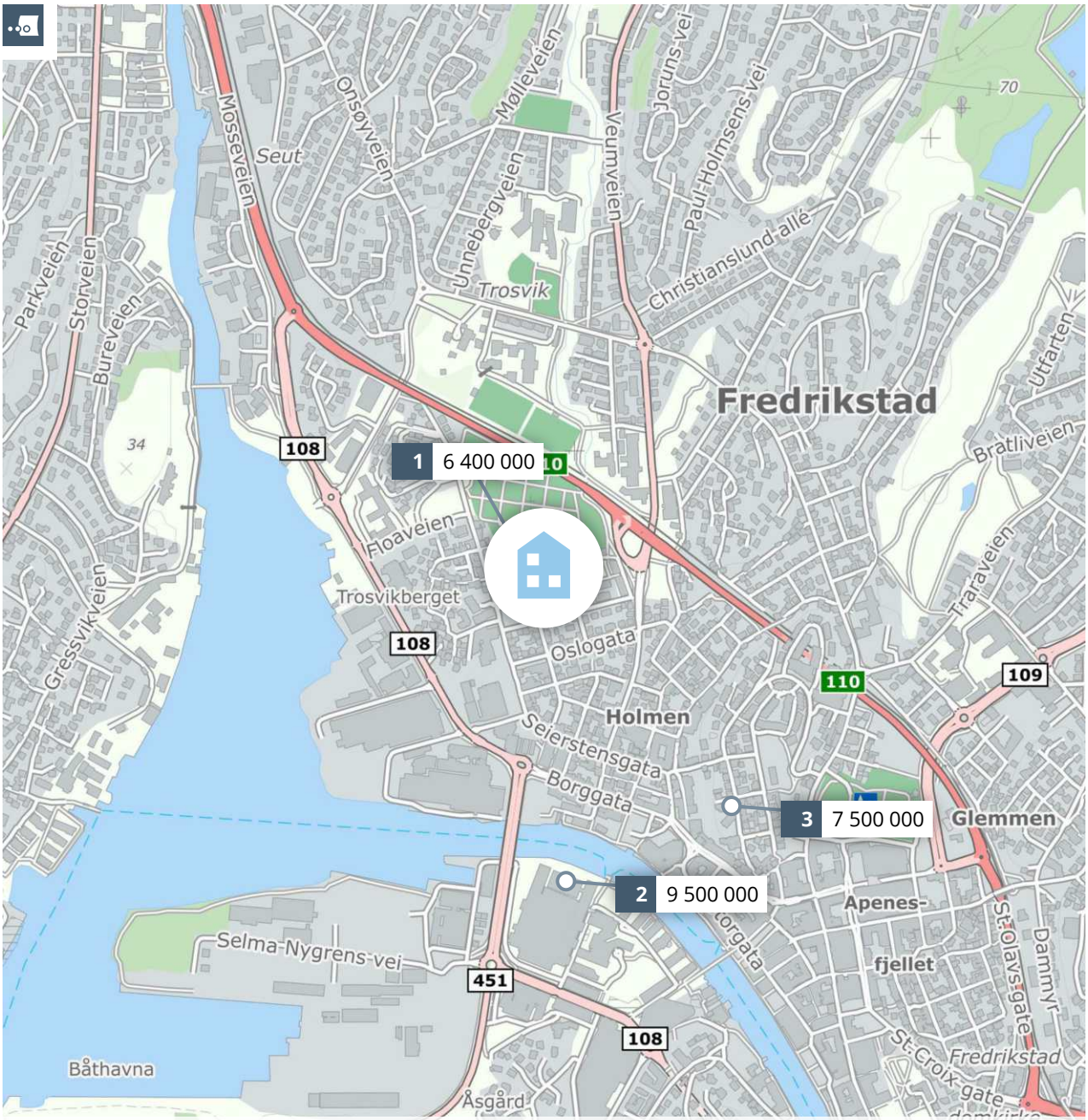
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ERIK MADSENS VEI 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 27.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Caroline Skjerden Meyer.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Erik Madsens vei 26, 1610 FREDRIKSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 210 BNR 1502 FNR 0 SNR 24 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS TORSVIKBERGET

Verdivurdert til

6 600 000

0	6 600 000	61 682
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	4 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	6 734
Formue	37 312
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Erik Madsens vei 24 103 m²	2013	3. etg	3 sov	21.08.2025	6 500 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**62 136**
2	Stadion 17 106 m²	2021	6. etg	3 sov	27.08.2024	9 500 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**89 623**
3	Valhalls gate 3 D 109 m²	2007	2. etg	3 sov	10.05.2023	7 900 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**68 807**

Leiligheten ligger i et boligbygg fra 2013 og har et bruksareal på ca. 103 m² (BRA-i), med en funksjonell planløsning bestående av entré, stue/kjøkken i åpen løsning, tre soverom, to bad, vaskerom og teknisk rom. Det er utgang til balkong fra stuen.

Boligen er plassert i byggets øverste etasje og har heisadkomst. Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg samt bod i kjeller.

Leiligheten holder en normal god standard fra byggeår med parkett og fliser på gulv, samt malte overflater på vegger og himlinger. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har åpen løsning mot stue.

Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg, og boligen har balansert ventilasjon.

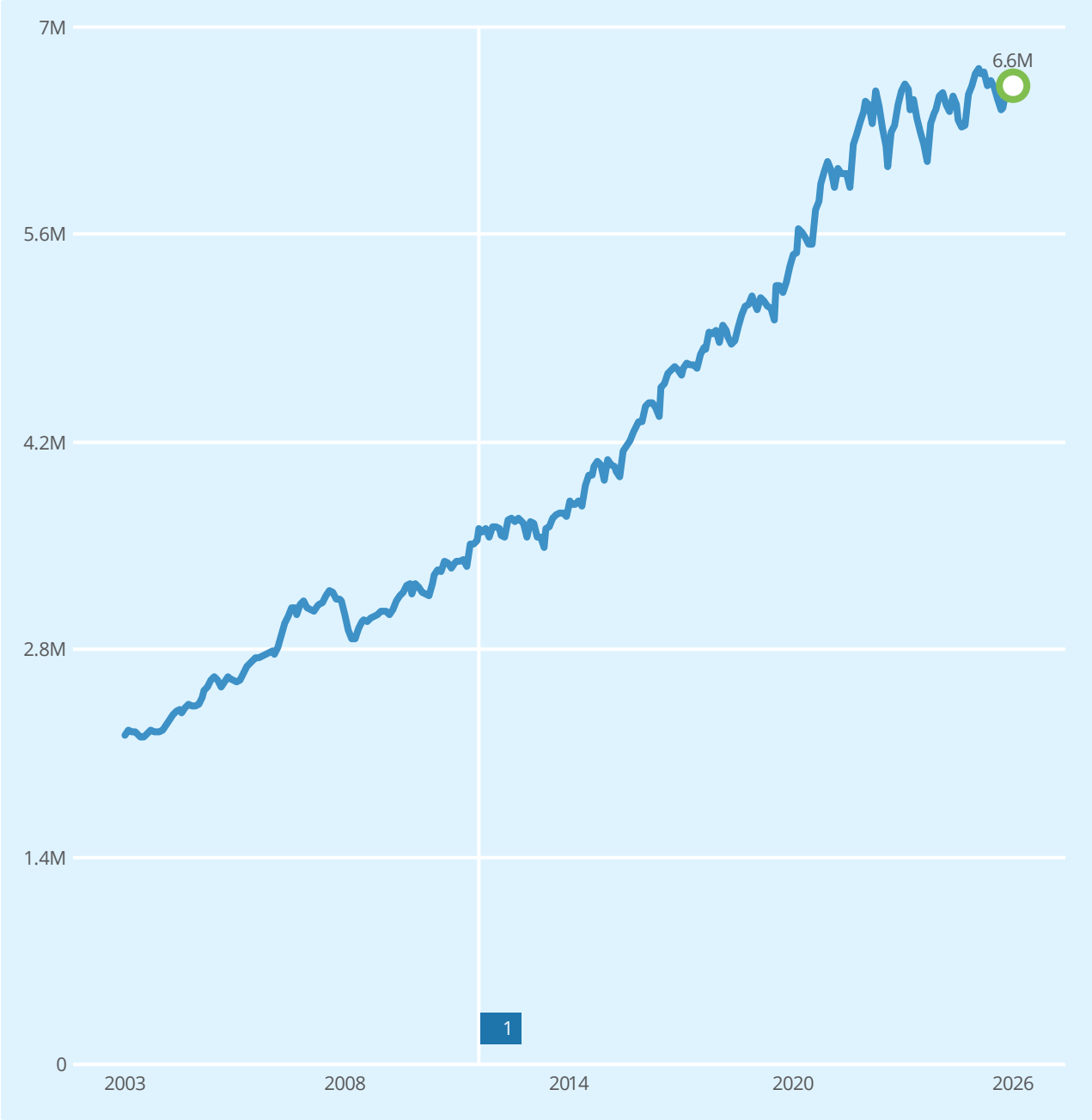
Eiendommen ligger sentralt med kort avstand til sentrum, kollektivtransport, skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.03.2013		27.03.2013	-	3 850 000	-	3 850 000	2

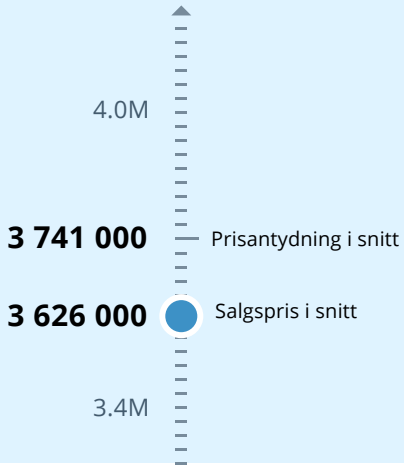
2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Sist salg var under oppføring.

Leiligheter til salgs i TORSVIKBERGET grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

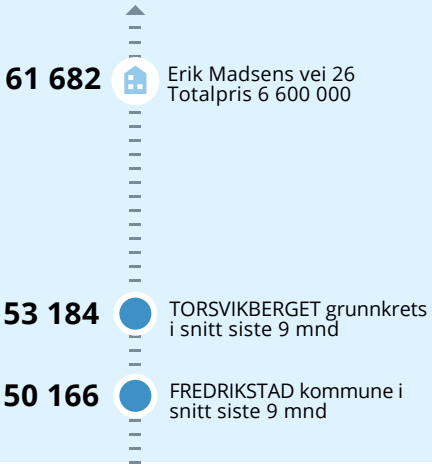
Leiligheter solgt i TORSVIKBERGET grunnkrets siste 9 mnd

14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
118
dager
for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Erik Madsens vei 26 , 1610
FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 210, bnr. 1502, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 01.03.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13794-1941 **Eiendomsverdi ref nr:** OE2361

Foretak: Witek AS **Takstingeniør:** Jørn-André Isnes

Witek™
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

WITEK AS

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

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

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

Witek
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 3. og øverste etasje med fast p-plass i garasjeanlegg hvor det også er en tilhørende bod. Leiligheten innehar: Gang/entré, 2 bad, teknisk rom, vaskerom, 3 soverom, og kjøkken med åpen løsning mot stue og spisestue. Adkomst til balkong fra stuen.

Sameiet består av 24 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 103/2071.

Leiligheten fremstår med overflater og utstyr fra byggeåret. Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Bygget fremstår som et moderne flerboligbygg over tre etasjer med flatt tak og pussede fasader kombinert med fasadefelt i trepanel. Balkonger med rekkverk i glass og metall. Bygningen har parkeringskjeller under terreng. Konstruksjonen vurderes å være utført i betong og bindingsverk i henhold til vanlig byggeskikk for nyere boligblokker.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong og systemhimling.
Etasjeskiller av hulldekke med påstøp. I påstøpen ligger sløyfer for vannbåren varme.
Trapperom med trapp i betong/stål og rekkverk i malt stål.
Rekkverk fremstår solid og forskriftsmessig utført med vertikale spiler og håndløper. Vegger med malte overflater. Gulv med belegg.
Bygget har heis med tilkomst fra felles gangareal.
Profilerte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad ved entré
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom
Veggene har malt strie. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad hovedsoverom
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med bolle servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein og laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren fjernvarme tilknyttet Fredrikstad Fjernvarme AS.
Oppvarmingen inngår i felleskostnadene og har temperaturstyring for hvert rom.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Kursfortegnelse er montert i skapdør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

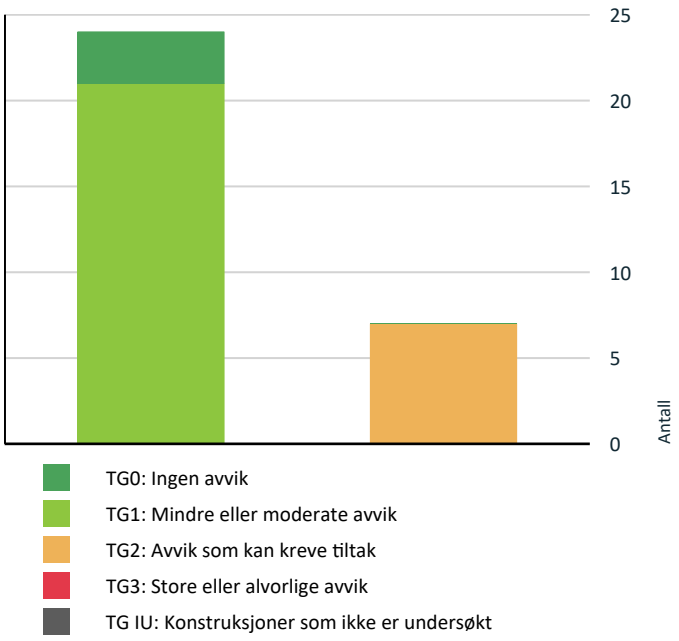
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad hovedsoverom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad ved entré > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad ved entré > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er påvist at vindu på hovedsoverom er vanskelig å åpne/lukke. Vindu må justeres.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med flislagt dekke og rekkverk i glass/aluminium.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert omfattende bom (hulrom) under fliser samt løse og stedvis manglende fuger i flisdekket på balkongen. Forholdet indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag, og svekket overflateutførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bom under fliser medfører redusert vedheft og økt risiko for sprekkdannelser og løsning av fliser. Løse og åpne fuger gir økt vanninntrengning til underliggende konstruksjon. Over tid kan dette føre til frostspreng, ytterligere avskalling samt risiko for fuktskader i bærekonstruksjon eller underliggende rom.

Det anbefales nærmere teknisk vurdering av oppbygning og tettesjikt. Skadede fliser og fuger bør utbedres. Ved omfattende bom må det påregnes omlegging av flisdekke og kontroll av membran/tettesjikt.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget fremstår som et moderne flerboligbygg over tre etasjer med flatt tak og pussede fasader kombinert med fasadefelt i trepanel. Balkonger med rekkverk i glass og metall. Bygningen har parkeringskjeller under terreng. Konstruksjonen vurderes å være utført i betong og bindingsverk i henhold til vanlig byggeskikk for nyere boligblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Eier opplyser at det særlig vinterstid samler seg en del vann ved parkeringsplass i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater og malt betong og systemhimling.

Vedlikehold ol;
Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av hulldekke med påstøp. I påstøpen ligger sløyfer for vannbåren varme.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapperom med trapp i betong/stål og rekkverk i malt stål. Rekkverk fremstår solid og forskriftsmessig utført med vertikale spiler og håndløper. Vegger med malte overflater. Gulv med belegg. Bygget har heis med tilkomst fra felles gangareal.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede dører. Kun noen mindre merker på dørene, som anses som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

3. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.





3. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med bolle servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

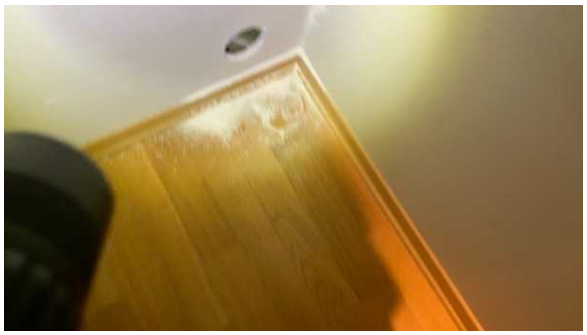
3. ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke mulig å måle med pigg i treverk pga. gips og stålstendere. Visuell kontroll ga ingen indikasjoner på fuktpåvirkning.





3. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må rengjøres.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

3. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

3. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD VED ENTRÉ

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det var ikke mulig å måle med pigg i treverk pga. gips og stålstendere. Visuell kontroll ga ingen indikasjoner på fuktpåvirkning.

3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strie. Taket er malt.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var ikke mulig å måle med pigg i treverk pga. gips og stålstendere. Visuell kontroll ga ingen indikasjoner på fuktpåvirkning.





KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein og laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Frontplate på integrert oppvaskmaskin har avskalling og løsnet overflatebelegg langs kant. Underliggende plate er eksponert. Ellers kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje.

Hvitevarer er ikke vurdert.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Rørskap og fordelerskap er ikke besiktiget da disse ikke var tilgjengelige på befaringsdagen grunnet mye lagrede gjenstander i teknisk rom.

Manglende tilgang til rørskap medfører at tilstand på fordelere, koblinger, lekkasjesikring og eventuelt avløp fra rørskap ikke er kontrollert. Eventuelle avvik eller lekkasjer kan derfor ikke utelukkes.

Det anbefales at rørskap gjøres tilgjengelig og kontrolleres for synlige lekkasjer, fuktskader, korrekt montering og fungerende lekkasjesikring.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren fjernvarme tilknyttet Fredrikstad Fjernvarme AS. Oppvarmingen inngår i felleskostnadene og har temperaturstyring for hvert rom.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Kursfortegnelse er montert i skapdør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

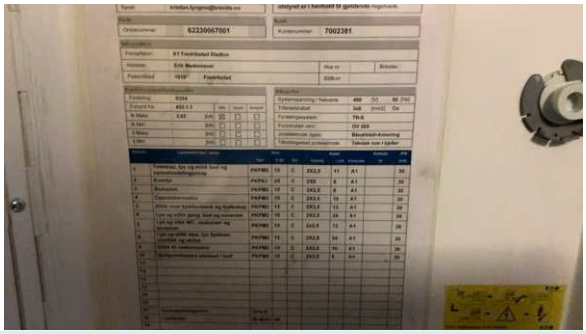
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

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

Tilstandsrapport





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

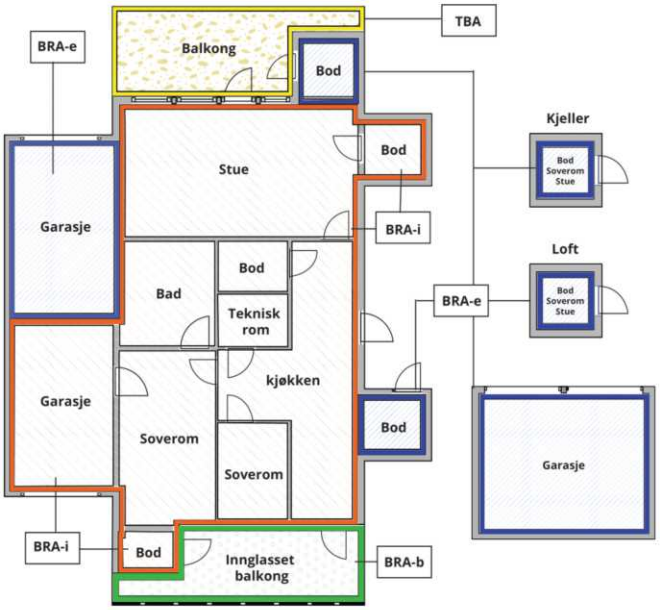
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	103			103	11
Kjellerbod		4		4	
SUM	**103**	**4**			**11**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad hovedsoverom, bad ved entré, vaskerom, teknisk rom		
Kjellerbod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
01.3.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Hedda Vedeler	Kunde
	Tarik El Younoussi	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	1502		24	1709 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Erik Madsens vei 26

Hjemmelshaver

Tarik El Younoussi

Kommentar

Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
SAMEIET GAMLE STADION 1	103 / 2071	Solibo AS	911675110

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsbyggene på Gamle Stadion ligger sentralt til i et hyggelig og stille boligområde. Herfra har du fin gang- og sykkelavstand både til byen og opp i marka, og du har fine uteområder som Trosvik Torg og Fjeldberg marina i nabolaget. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra på Seiersten, men du har også mange andre butikker i nærheten. Du har også kort vei å gå til bryggepromenaden og alle de fine restaurantene og utestedene. Har du barn, er det kort vei til både barnehager og skoler.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Uteområdet består av hyggelige fellesarealer og private hager. Gressplener, busker og lave trær skaper et lunt og trivelig miljø.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Parkering

Det medfølger én fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	28.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108260038

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Younoussi Tarik El	Hedda Vedeler

Gateadresse
Erik Madsens vei 26

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1610

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Dnb

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260038

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260038

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260038

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108260038

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tarik Elyounoussi	3cc9bff24cab510c8d28d2e28c173bffc19f116b	26.03.2026 19:21:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hedda Vedeler Lassen	4609de167076c36b9516fe41936a7a0a8dee76ae	26.03.2026 19:53:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108260038

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Erik Madsens vei 26

Nabolaget Holmen - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	7 min 2.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	11 min 1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	5 min 2.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	9 min 0.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	13 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjeldberg Totalt 12 ulike linjer	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.9 km
Trosvik Doremi barnehage (1-5 år) 82 barn	12 min 1 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 97 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Fjeldberg	6 min
Kiwi Frydenberg	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	13 min
Boots apotek Fredrikstad	10 min
Væstertorvet Vinmonopol	13 min

SPORT

Fjellberg balløkke	5 min
Fredrik II Videregående	6 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	6 min
EVO Fredrikstad	10 min

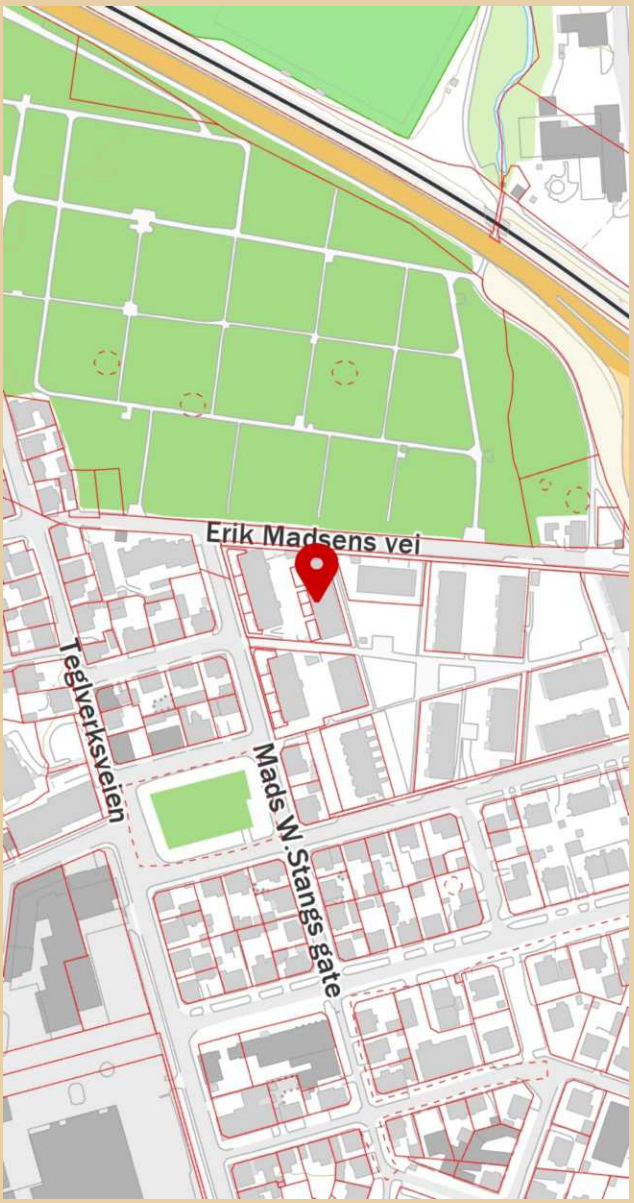
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Trafikk
Lite trafikk 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

enova

Energiattest



Adresse **Erik Madsens vei 26, 1610 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274448**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300312646**
Gårdsnummer **210**	Bruksnummer **1502**
Seksjonsnummer **24**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **110,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **109,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 807 kWh**



Erik Madsens vei 26, 1610 FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Erik Madsens vei 26, 1610 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Presisjon Eiendomsmegling AS
E-post: sondre.monkerud.tangen@privatmegleren.no

Solibo AS/Fram Forvaltning AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Gamle Stadion 1**

12.02.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.02.2026

Boligselskap:	Sameiet Gamle Stadion 1
Organisasjonsnr:	911 675 110
Gnr./bnr:	210 / 1502
Eier(e):	Younoussi Tarik El
Seksjonsnr:	24
Adresse:	Erik Madsens vei 26, 1610 Fredrikstad
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/gamlestadion1/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/gamlestadion1/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	IF Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP642023
· **Sikringsordning:**	Forsikringen inkluderer sikringsordning for manglende betaling av felleskostnader med dekningsgrad på 36 mnd.
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.

· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer parkering. Andel av eiendomsrett til parkering tinglyses i seksjon 25, ideell andel 1/33.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 6 734,– pr. md.

Til dekning av: Forretningsførsel, revisjon, TV/data-fibernett, bygningsforsikring, vaktmester, renhold, fjernvarme, drift- og vedlikeholdskostnader, avsetning til fremtidig vedlikehold, kommunale avgifter, felles strøm, samt serviceavtaler alarmoverføringer heis.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 37 312	0

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601410136
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	GEODATAAVDELINGEN	Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
990610894	STADION UTBYGGING KS		c/o NRP Business Management AS, Postboks 1358 Vika, 0113 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	210	1502

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	210	1502	0	1	85 / 2071	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	210	1502	0	2	88 / 2071	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	210	1502	0	3	88 / 2071	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	210	1502	0	4	85 / 2071	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	210	1502	0	5	85 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	6	88 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	7	88 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	8	85 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	9	103 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	10	68 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	11	68 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	12	103 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	13	92 / 2071	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	210	1502	0	14	66 / 2071	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	210	1502	0	15	66 / 2071	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	210	1502	0	16	92 / 2071	Boligseksjon	Nei	Ja
0106	210	1502	0	17	85 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	18	88 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	19	88 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 140796 Tinglyst: 18.02.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/140796/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 14:24

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	210	1502	0	20	85 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	21	103 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	22	68 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	23	68 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	24	103 / 2071	Boligseksjon	Nei	Nei
0106	210	1502	0	25	33 / 2071	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/140796/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 14:24

Side 2 av 28

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Adresse: Postboks 7405	
Postnr.: 1602 Poststed: FREDRIKSTAD	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 973871714 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	210	1502		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
990 610 894	Stadion utbygging KS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	85	G	13	B	92	G	25	N	33	B	37				49			
2	B	88	G	14	B	66	G	26				38				50			
3	B	88	G	15	B	66	G	27				39				51			
4	B	85	G	16	B	92	G	28				40				52			
5	B	85		17	B	85		29				41				53			
6	B	88		18	B	88		30				42				54			
7	B	88		19	B	88		31				43				55			
8	B	85		20	B	85		32				44				56			
9	B	103		21	B	103		33				45				57			
10	B	68		22	B	68		34				46				58			
11	B	68		23	B	68		35				47				59			
12	B	103		24	B	103		36				48				60			

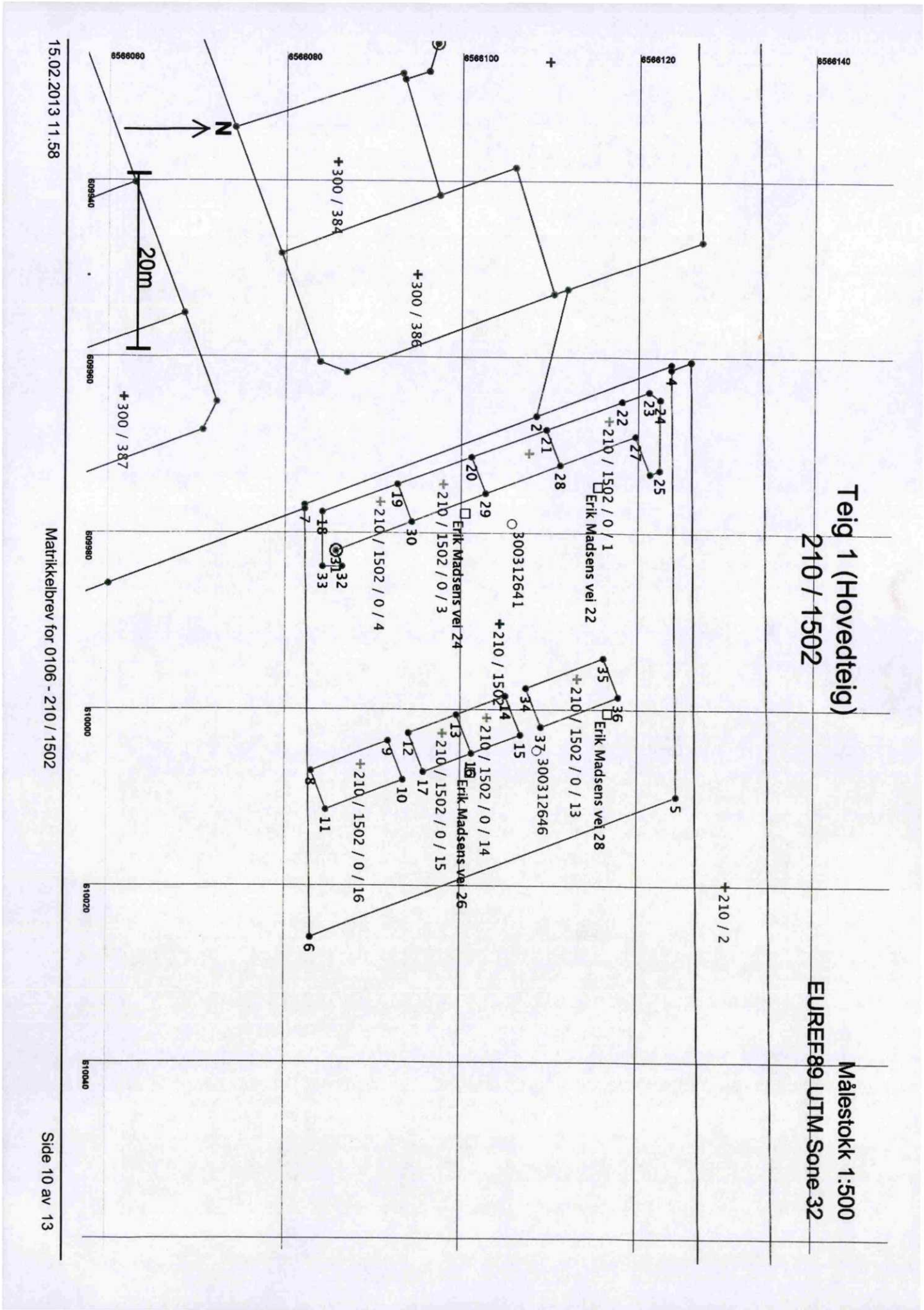
Sum tellere: 2071 = nevner: 2071

4. Supplerende tekst 7)

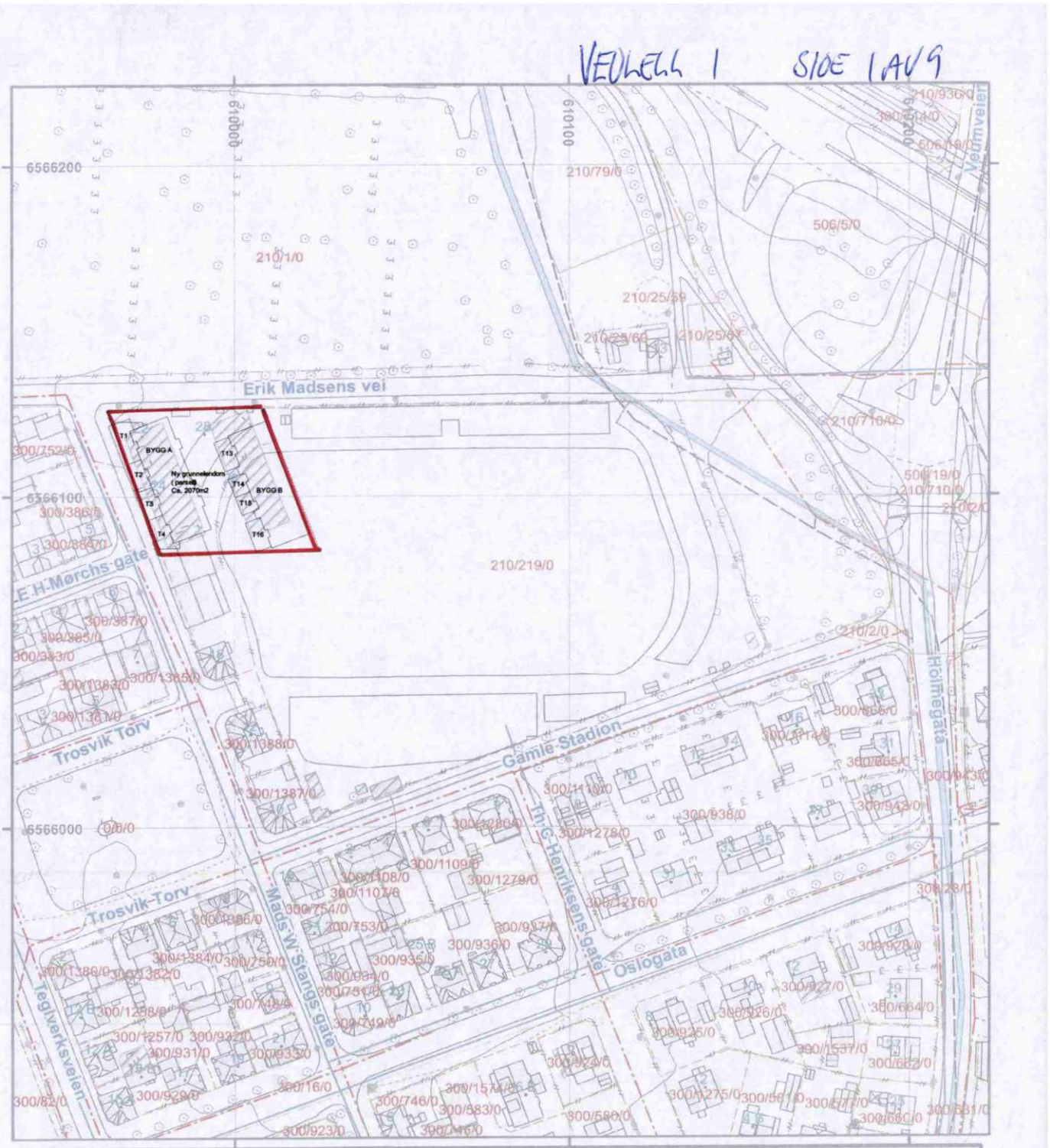
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
30/10-12	Bjørn Fredriksen


Kartutskrift
Målestokk 1:455
Gnr 210 Bnr 1502
10m
Erik Madsens vei
GRENSEFK6
Erik Madsens vei 22
Erik Madsens vei 24
Erik Madsens vei 26
GRENSEFK5
E.H.Mørchs gate 5
E.H.Mørchs gate 6
E.H.Mørchs gate
6248578
6248667
6248586
6253199
300312641
300312646
300331372
193812996


Teig 1 (Hovedteig)
210 / 1502
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
15.02.2013 11.58
Matrikkelbrev for 0106 - 210 / 1502
Side 10 av 13
N
20m
6566060
6566080
6566100
6566120
6566140
609940
609960
609980
610000
610020
610040
+300 / 384
+300 / 386
+300 / 387
+210 / 2
+210 / 1502 / 0 / 1
Erik Madsens vei 22
Erik Madsens vei 24
Erik Madsens vei 26
Erik Madsens vei 28
300312641
300312646
+210 / 1502 / 0 / 3
+210 / 1502 / 0 / 4
+210 / 1502 / 0 / 13
+210 / 1502 / 0 / 14
+210 / 1502 / 0 / 15
+210 / 1502 / 0 / 16

VEDLEGG 1 SIDE 1 AV 9



SITUASJONSKART				FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 210	Bnr: 219	Fnr:	Snr:	Dato: 09.08.12
Adresse: ERIK MADSENS VEI 24			Målt grense	Sign:
Areal:			Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning
Målestokk: 1:1500			Konstruert grense	Overvannsledning
Planinformasjon: 598 Gamle Fredrikstad Stadion			Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning
Formål:			Krokert grense	Avløp felles
			Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning

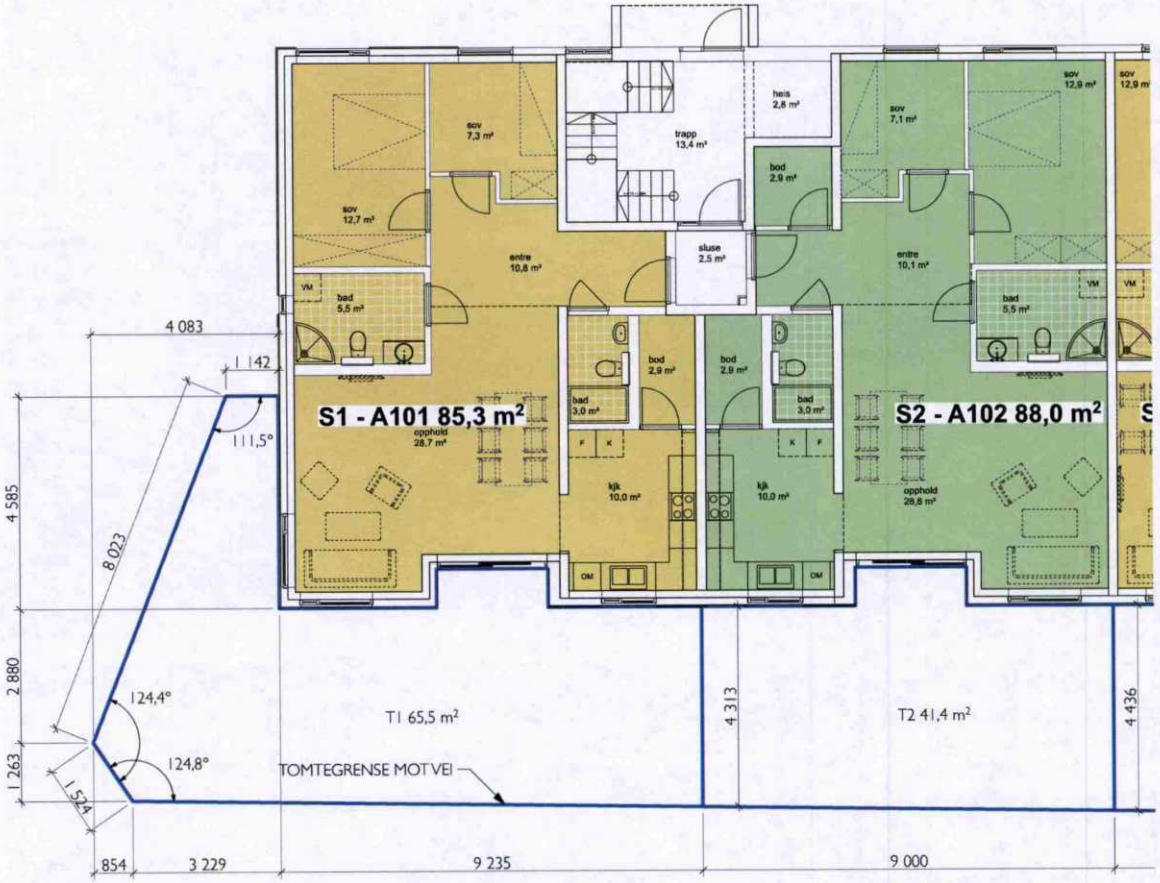
GNR. 210/ BNR 1502

SITUASJONSPLAN BEKSJØNERING

Attestert kopi av dok.nr. 2013/140796/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 14:24
Kartverket

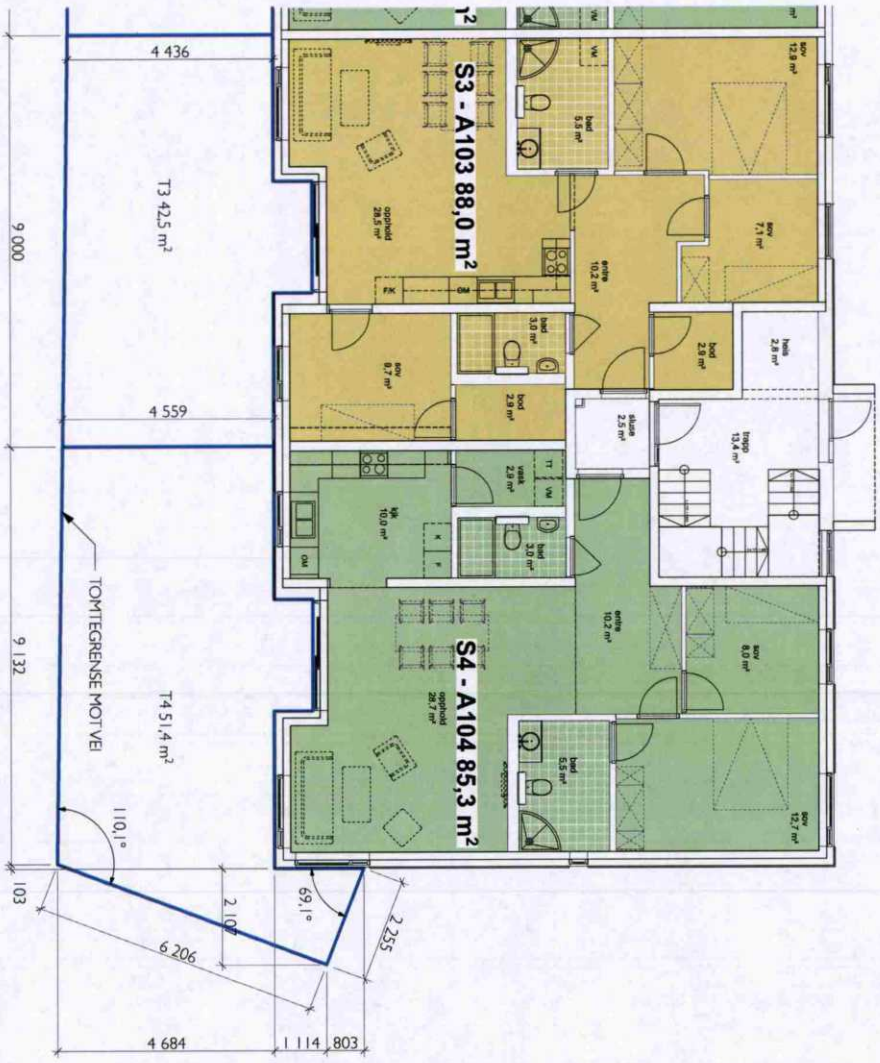
Side 2 av 7

K1 bygg A plan 1 - del 1 M100 A3



SIDE 3 AV 9

Gamle Fredrikstad stadion - Erik Madsens vei 22/24 - gnr/bnr 210/1502 - 01.11.2012



K1 bygg A plan 1 - del 2 M100 A3

BAS arkitekter

Side 4 av 9

K1 bygg A plan 2 M100 A3

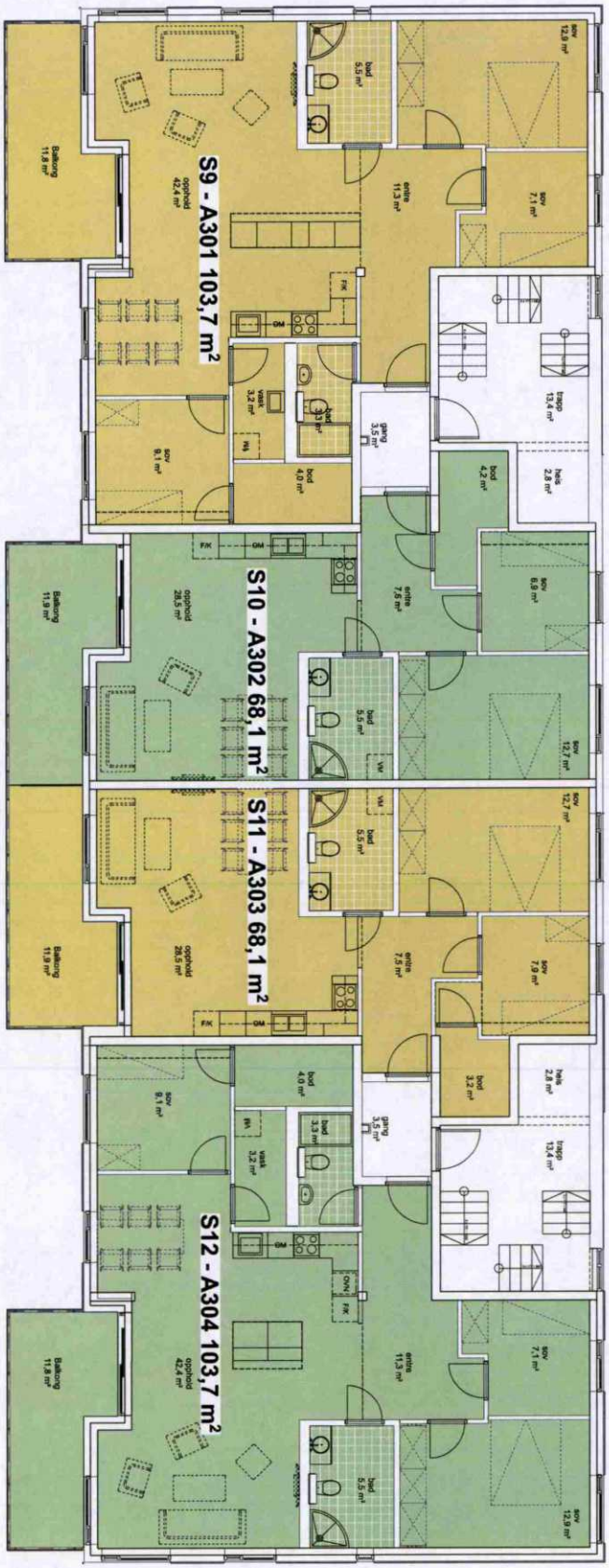


Gamle Fredrikstad stadion - Erik Madsens vei 22/24 - gnr/bnr 210/1502 - 01.11.2012

BAS arkitekter

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/140796/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 14:24

SIDE 5 AV 9



Gamle Fredrikstad stadion - Erik Madsens vei 22/24 - gnr/bnr 210/1502 - 01.11.2012

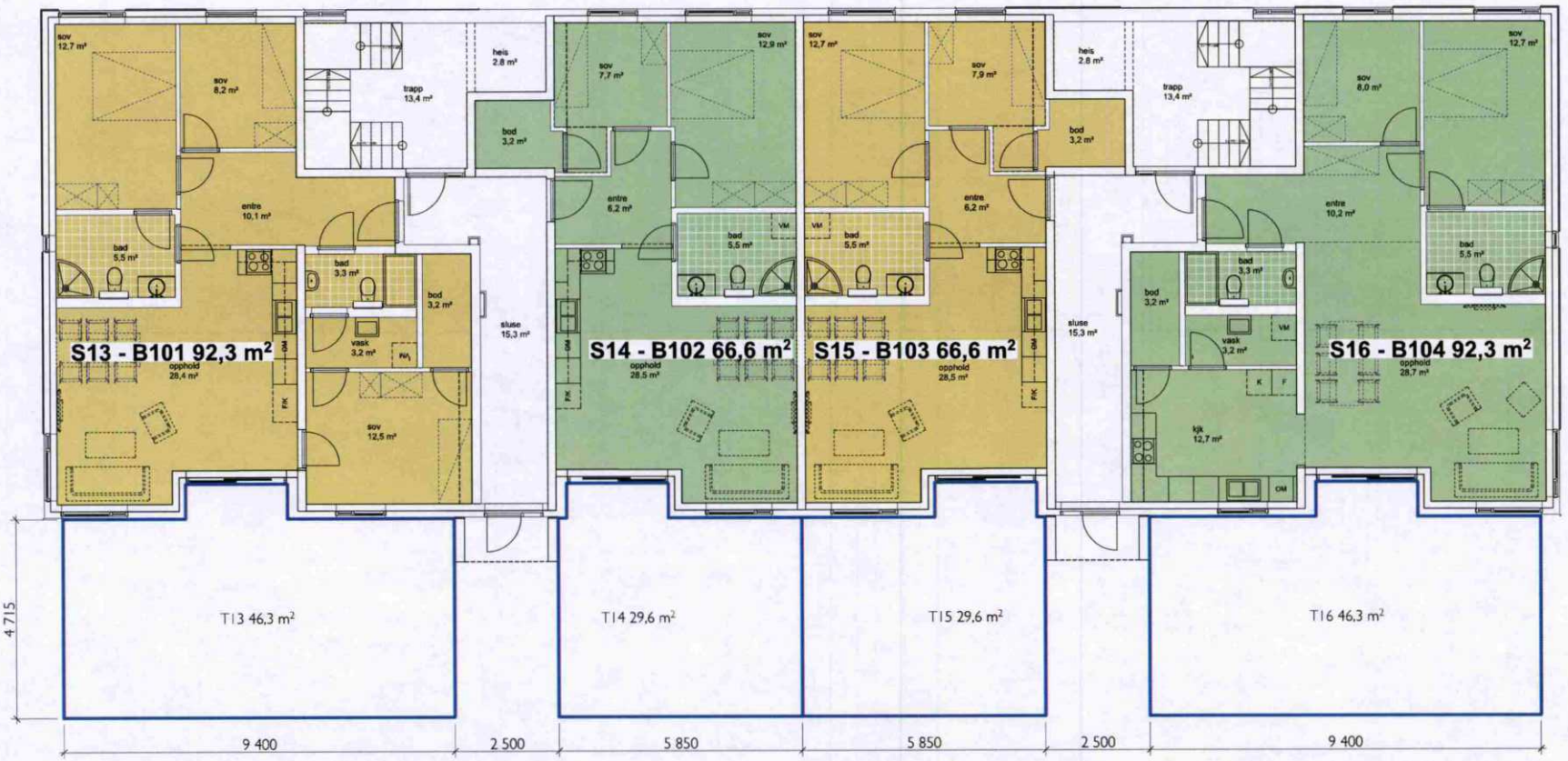
K1 bygg A plan 3 M100 A3

BAS arkitekter

Side 21 av 28
Attestert kopi av dok.nr. 2013/140796/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-19 14:24
Kartverket

SIDE 6 AV 9

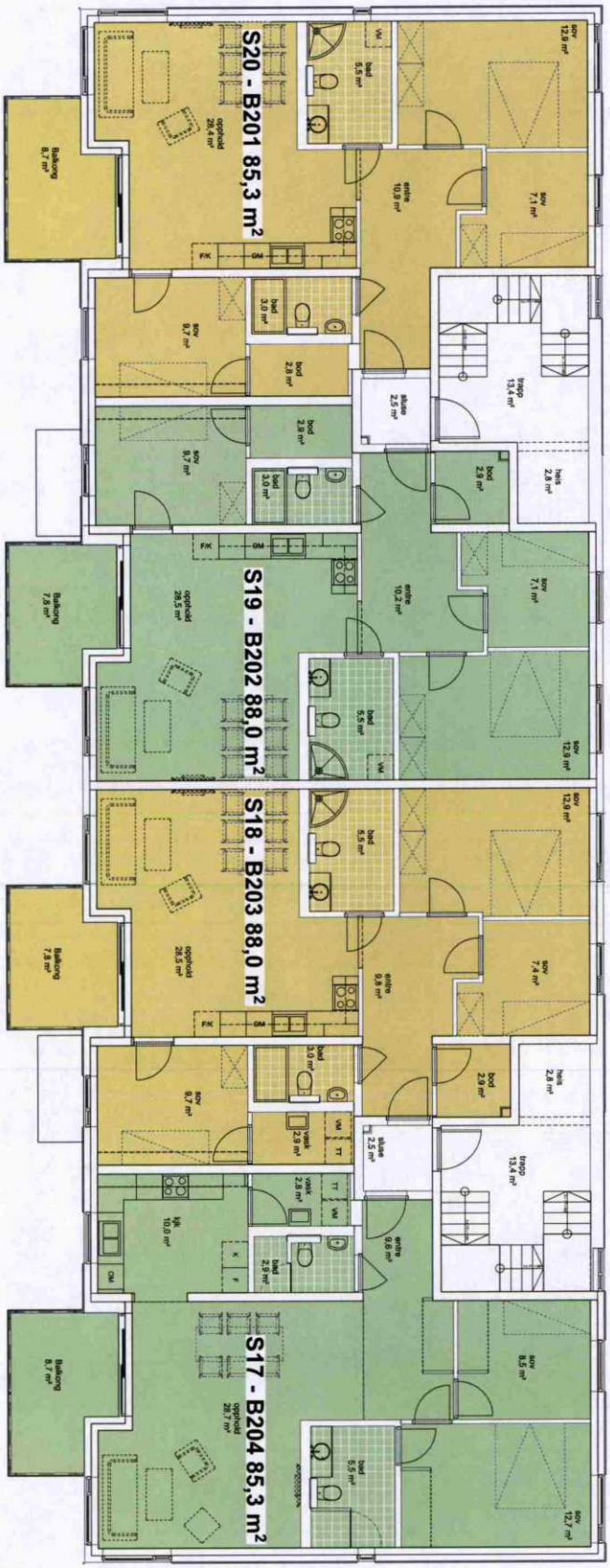
K1 bygg B plan 1 M100 A3



Gamle Fredrikstad stadion - Erik Madsens vei 26/28 - gnr/bnr 210/1502 - 01.11.2012

BAS arkitekter

SIDE 7 AV 9

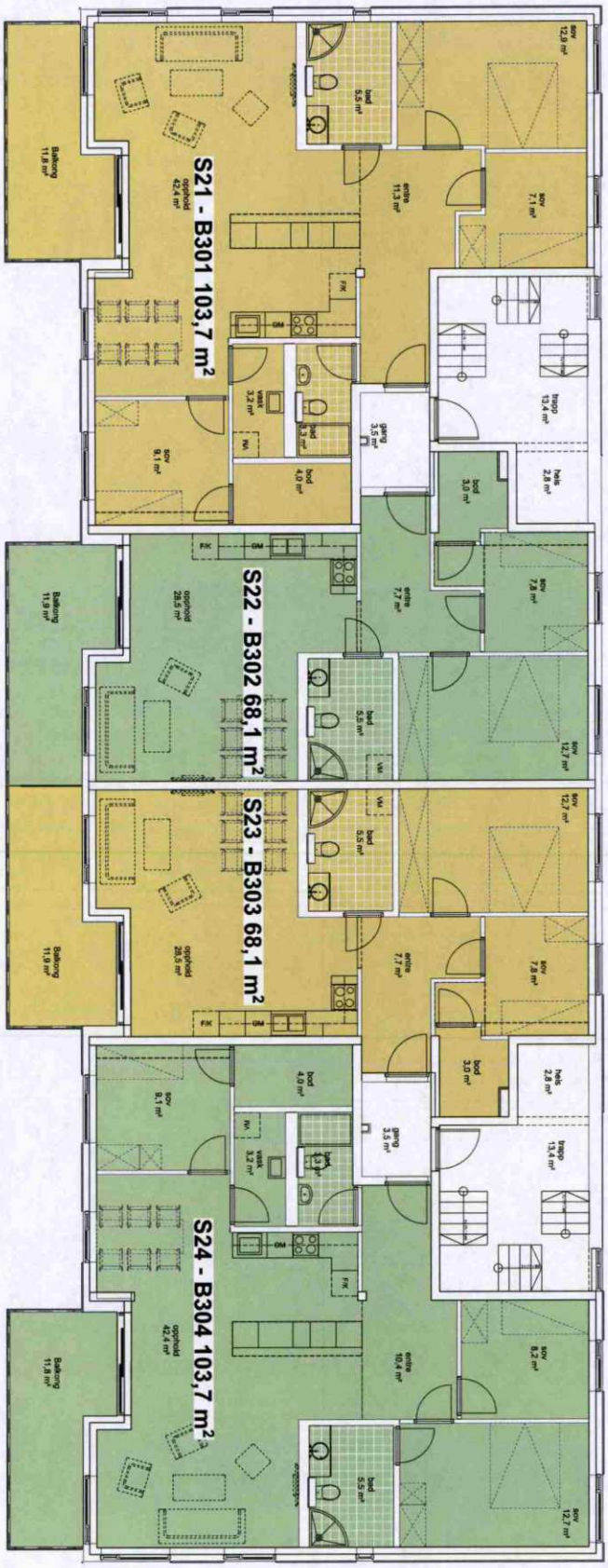


Gamle Fredrikstad stadion - Erik Madsens vei 26/28 - gnr/bnr 210/1502 - 01.11.2012

BAS arkitekter

K1 bygg B plan 2 M100 A3

SIDE 8 AV 9



Gamle Fredrikstad stadion - Erik Madsens vei 26/28 - gnr/bnr 210/1502 - 01.11.2012

BAS arkitekter

K1 bygg B plan 3 M100 A3

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	**Bnr:** 1502	**Fnr:** 0	Snr: 24
Adresse:	Erik Madsens vei 26		
Areal:	ca. 1709 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 320 - Flomfare, H320 Urban 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 598 Gamle Fredrikstad Stadion	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger	**Godkjent/vedtatt:** mai 6, 2010
Reguleringsbestemmelser: Regbest598_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 18. februar 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1502 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 24
Adresse: Erik Madsens vei 26, 1610 Fredrikstad

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/1502/0/24

Eierrepresentant: El Younoussi Tarik

Regningsmottaker: El Younoussi Tarik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1502	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	24				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300312646	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		103,6

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
EL YOUNOUSSI TARIK	Erik Madsens vei 26	1610 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	2 634 400,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 8 430,00

kr 8 430,00

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 210/1502/0/24

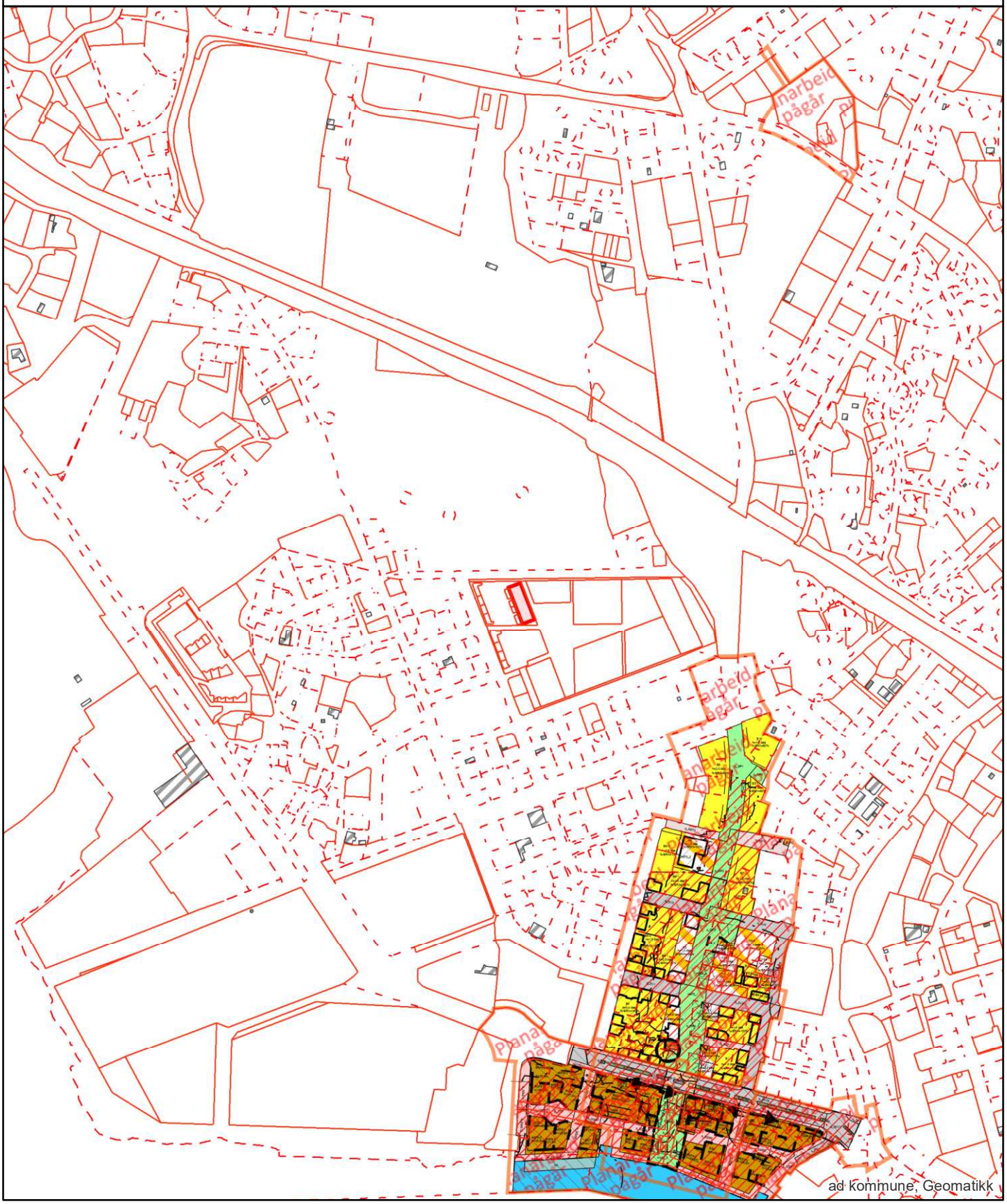
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-02-10

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 210/1502/0/24

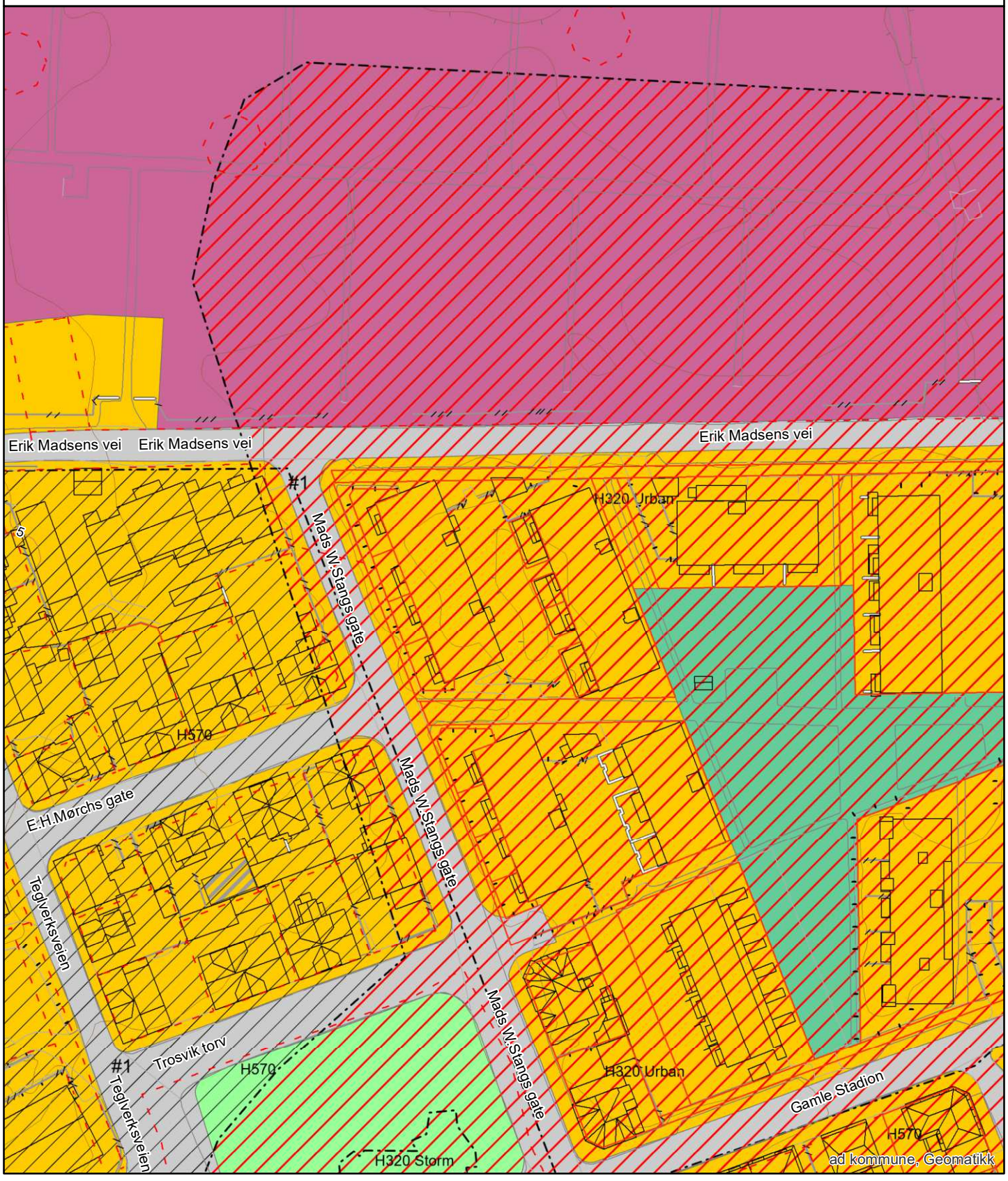
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-10

N

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

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

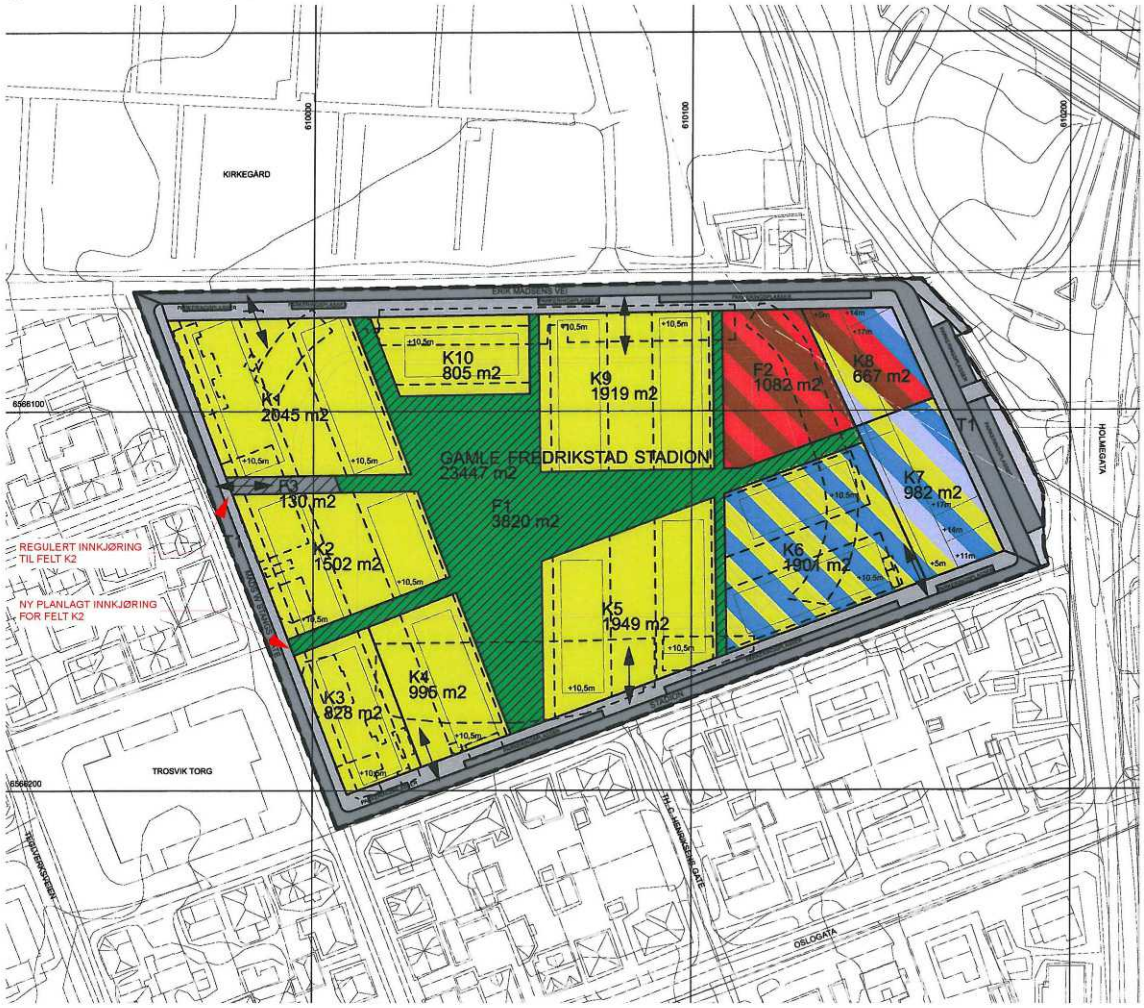
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



situasjonsplan M500 A3 D-1



gjeldende reguleringsplan A3 D-3



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(PBL § 25, 1. ledd nr.1)

- Område for bolig (110)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(PBL § 25, 1. ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gang-/sykkelvei (320)
- Parkeringsplass (333)

FELLESOMRÅDER (700)
(PBL § 25, 1. ledd nr.7)

- Felles avkjørsel (710)
- Felles grøntanlegg (780)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(PBL § 25, 2. ledd)

- Område for bolig/ forretning/ kontor (911)
- Område for bolig/ kontor (912)
- Område for almennyttig/ offentlig formål/ barnehage (960)
- Område for bolig/ forretning/ kontor/ almennyttig/ offentlig formål/ barnehage

LINJESYMBOLER MV.

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Byggegrense (1211)
- Omriss av planlagt bebyggelse (1213)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Anvisning av avkjørsel (1242)
- Eksisterende kulvert
- Ny kulvert

HØYDE
Høyde er angitt over planert terreng

FREDRIKSTAD KOMMUNE
REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER
GAMLE FREDRIKSTAD STADION

N
Målestokk 1:1000

REVISJONER	DATO	SIGN.
revisjon 1	01.03.2009	
revisjon 2	05.11.2009	
revisjon 3	08.01.2010	
siste revisjon	25.02.2010	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet (oppstart)	01.12.2006	
1. behandling i Planutvalget	11.12.2007	
utlegging til offentlig ettersyn	18.02.2008	
2. behandling i Planutvalget	28.05.2009	
utlegging til offentlig ettersyn	10.06.2009	
3. behandling i Bygningsrådet	22.04.2010	
Bystyrets vedtak	06.05.2010	
	REG PLAN NR.	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: div.A arkitekter	TEGN.	SAKSB.
Dato : 22.11.2007	KD	KD

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 210/1502/0/24

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-02-10

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

BAS Arkitekter AS v/KC Thorsen

St Maries gate 96-98
1705 SARPSBORG

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2011/4744-122-124979/2014-TRBM	210/219	05.08.2014

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	1196/14

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 23.07.2014 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Erik Madsens vei 22-28 (felt K1).
Gnr. 210 Bnr. 1502

Arbeidets art: Nybygg boliger.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Erik Madsens vei 26, 1610 Fredrikstad
Gnr. 210, Bnr. 1502, Snr. 24, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260038

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Caroline Skjerden Meyer

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 69 206

E-post: caroline.skjerden.meyer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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.
