PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

FÆRGEPORTGATEN 84 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

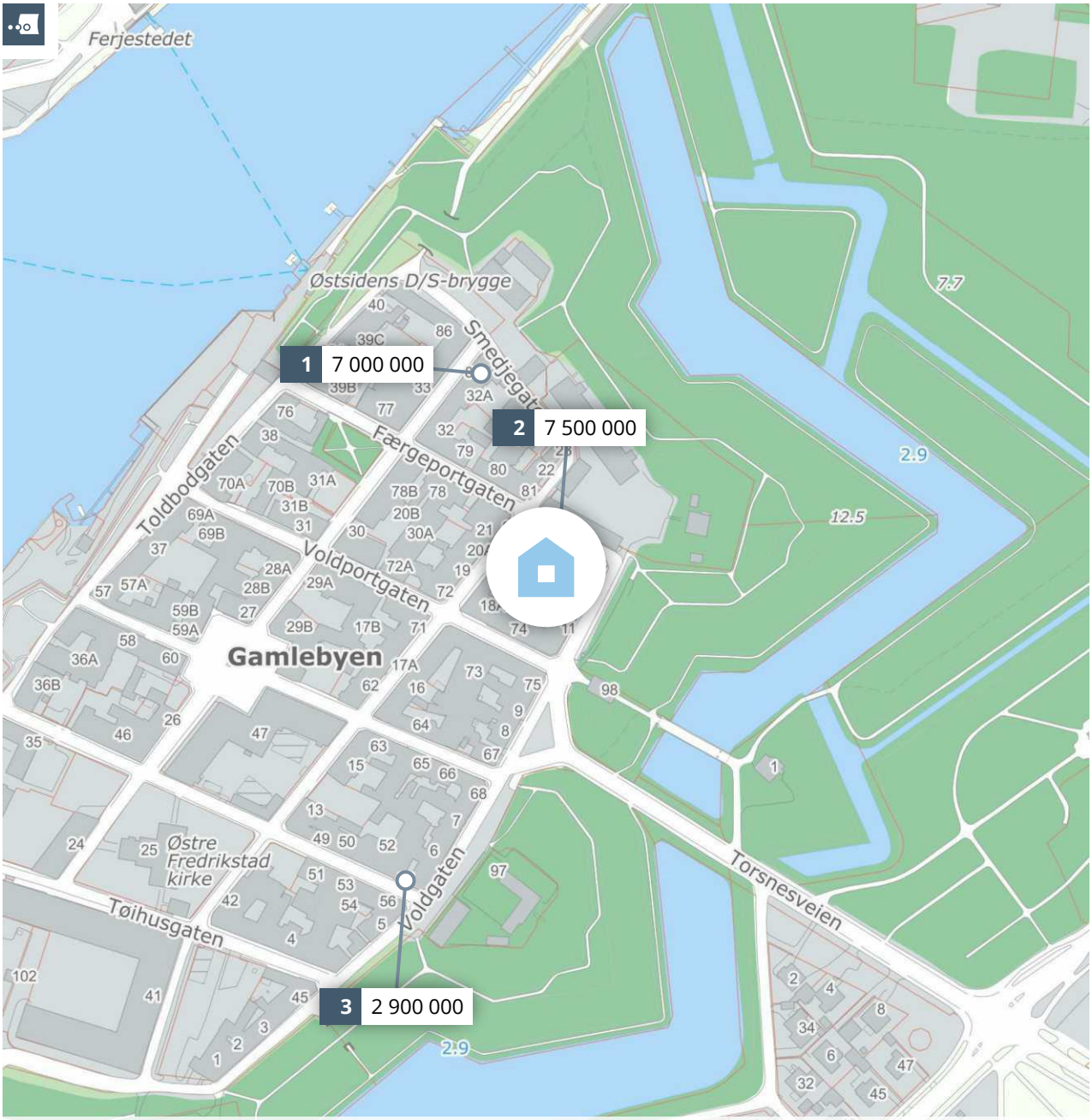
Opplysninger fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FÆRGEPORTGATEN 84 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 06.11.2026

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: Marthe Olimb Sydseter.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Færgeportgaten 84 B, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1837

GNR 302 BNR 91 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS GAMLEBYEN

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	37 815
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	119 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1837

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Smedjegaten 89				02.05.2025	7 400 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**48 611**
	144 m²	1780	131 m²	4 sov						
2	Færgeportgaten 84				11.08.2026	7 800 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**34 091**
	220 m²	1837	- etg	3 sov						
3	Kasernegaten 55				30.04.2026	3 100 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**50 877**
	57 m²	1890	1. etg	1 sov						

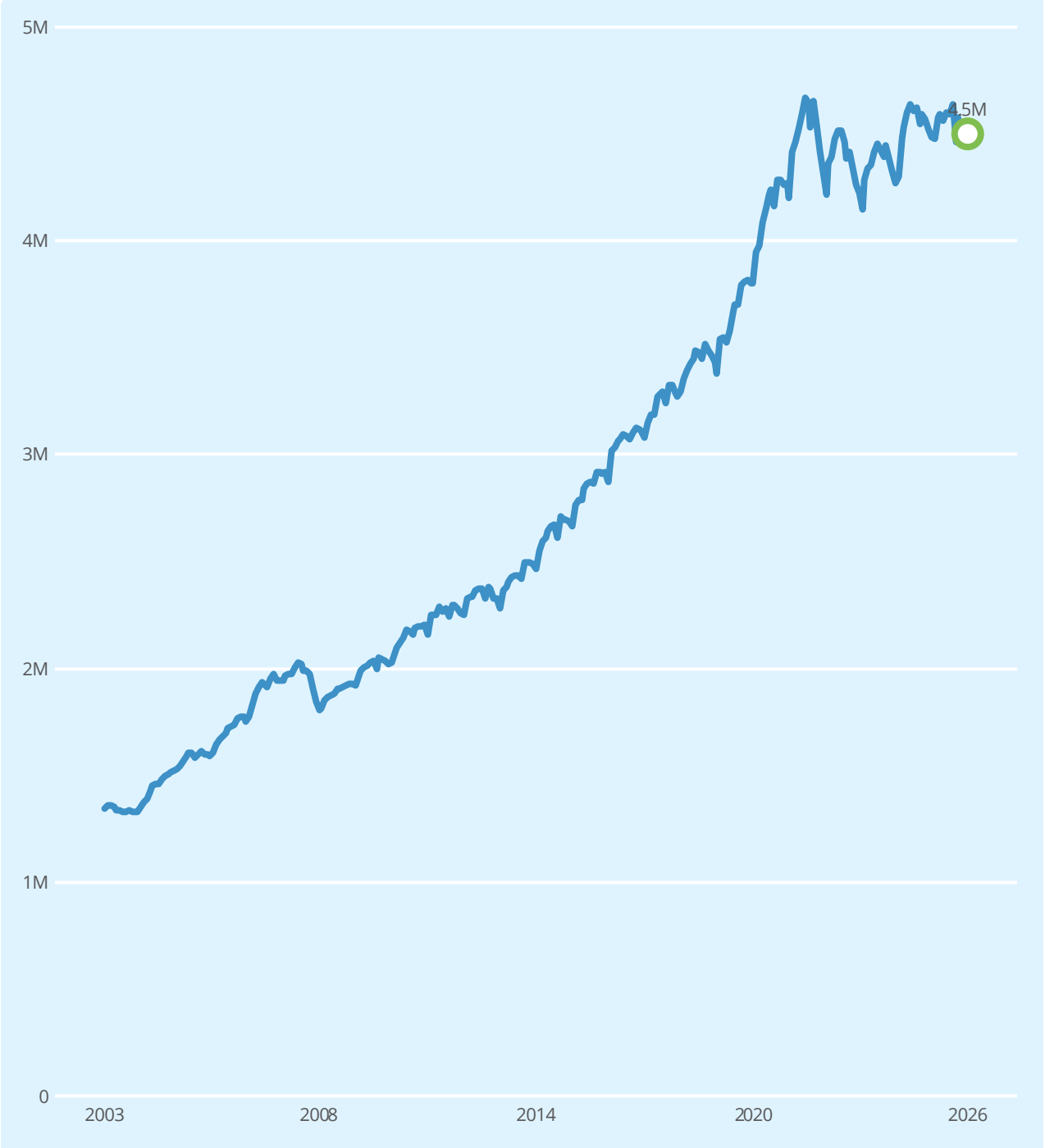
Færgeportgaten 84B er en særpreget enebolig fra 1837 med sentral beliggenhet i Gamlebyen. Boligen har et internt bruksareal på 119 kvm fordelt over to etasjer. Første etasje inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad, mens andre etasje har ytterligere en stue, et soverom og bod. Boligen har normal standard og fremstår normalt vedlikeholdt, med overflater og bygningsdeler av ulik alder. Tradisjonelle detaljer som synlige trebjelker, tregulv og vinduer med småruter fremhever boligens historiske særpreg. Det er kort vei til butikker, kafeer, kulturtilbud og byfergen.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

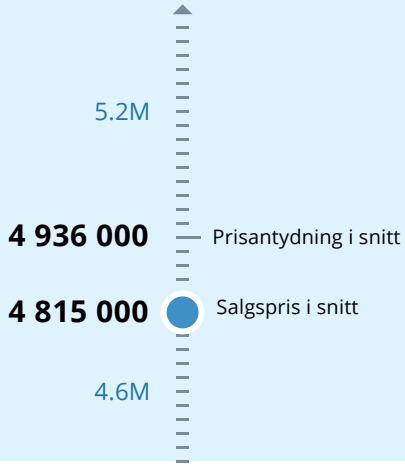
206
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Eneboliger solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

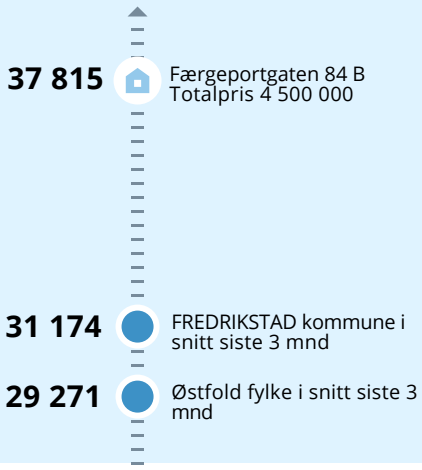
162
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Færgeportgaten 84 B , 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 302, bnr. 91, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-3187 **Eiendomsverdi ref nr:** WW4766

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom as

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

Norsk takst

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig på 2 etasjer beliggende i Færgeportgaten 84 B. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.
Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med varmepumpe, vedovn og panelovner.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1837

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med tegelstein og stålplater. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon fra byggeår. Undertak av bordtak.
Tre- og murkonstruksjon fra bygge år.
Utvendig kledd med stående trekledning og pusset overflate.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er preget av heltegulver, belegg og fliser.
Vegger er preget av mdf-plater, pusset og malt mur og malte overflater.
Himling er med panel og malte plater.
Mursteinspipe med vedovn i stue. Det er fremlagt dokumentasjon på piperehabiliteringen i 2012.
Tretrapp med overflatebehandling.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad er med dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Det er tatt hull i vegg fra stue.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN Gå til side

Proff, heltre p. Fritt hvite Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Frittstående hvitevarer bestående av komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator montert over kokeplass. Det opplyses at det er lekasjestopper i kjøkken innredning.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
Boligen har en varmepumpe.
Det opplyses at det var service på denne i 2022.
Vvb i underskap på kjøkken.
Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Det opplyses fra eier at det er gjort noe endringer og oppgraderinger på anlegget i 2010
Det opplyses også at det har vært el kontroll på anlegget 23/5 2024. Resultat på dette er uvist, og det er ikke fremlagt dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på morene masser / leire. Opplysninger om grunn er antagelser. Det foreligger svært begrensede muligheter for å kontrollere byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og stabilitet gjennom en ordinær visuell befaring. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at grunnforholdene er stabile. Eventuelle vurderinger av grunnforhold, stabilitet og risiko for fremtidige setninger krever geotekniske undersøkelser.

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

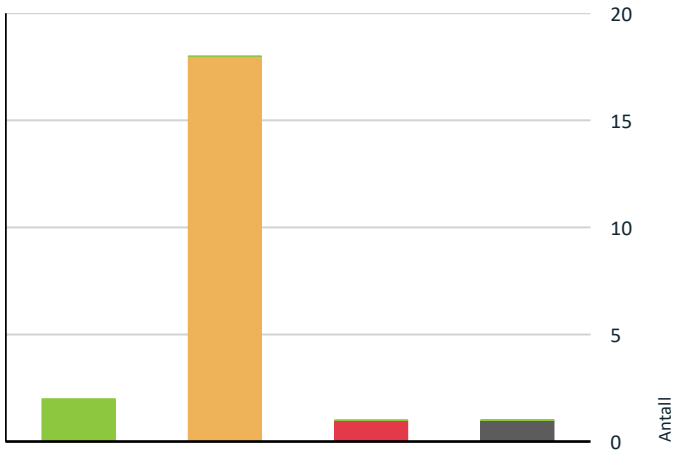
Fravær av synlige tegn til pågående setninger på befaringsdagen er ikke ensbetydende med at slike forhold ikke kan forekomme, verken i dag eller på et senere tidspunkt.
Drenering fra byggeår.
Grunnmur av granitt. Noe skjevheter og løse fuger enkelte steder.
Noe pusset grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris for eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen er basert på en visuell besiktigelse, uten inngrep i bygningenes konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann under befaringen. Takstingeniøren har på denne bakgrunn ikke ansvar for opplysninger om feil og mangler som først kunne vært avdekket ved en mer inngående undersøkelse av takstobjektet. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.
Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. VVS- og elektriske anlegg er ikke vurdert, da dette ligger utenfor takstmannens godkjenning. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken av dem er godkjent av rette myndighet.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke foretatt vurdering av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av denne rapporten. Tilleggsbygg, som garasje og lignende, er ikke tilstandsvurdert – disse er kun gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling, og det er ikke satt tilstandsgrad for dem.
Det er viktig å være klar over at dette er en brukt bolig. Brukte boliger vil normalt ha feil og mangler som en ny bolig ikke har, og disse kommer ikke alltid til syne før boligen har vært bebodd over tid. Boligen har noen år på seg, og det må derfor påregnes løpende vedlikehold og oppgradering av bygningsdeler i tråd med tilstandsgradene som er angitt i rapporten. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det en kjøper har grunn til å forvente, uten at dette kan legges verken selger eller takstmann til last.
Det foreligger ikke opplysninger om nedgravde tanker på eiendommen, og det foreligger ikke opplysninger om skadedyr på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Snøfangere anbefales montert. Gå til side
- Det er foretatt radonmålinger i 2014, bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avvik:Trapp er noe bratt og har avvik fra dagens standard. Mangler noe rekkverk nederst i trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1837

Kommentar
Iflg eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Opplyses påbygd

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med tegelstein og stålplater. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Snøfangere anbefales montert.

Konsekvens/tiltak

• Usikker fremtidig funksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon fra byggeår. Undertak av bordtak.

Vurdering av avvik:

• Noe skjevheter i konstruksjonen. Kontruksjonen er noe åpen og noe lukket. Utlufting er ikke konstatert / noe mangelfull. Registrert spor etter stripete borebille. Det var ingen aktivitet fra dette på befaringsdag. Mest sansynlig er dette noe som ligger flere år tilbake i tid.

Konsekvens/tiltak

• En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tre- og murkonstruksjon fra bygge år.
Utvendig kledd med stående trekledning og pusset overflate.

Vurdering av avvik:

• Kledning har stedvis værslitasje og sprekker. Noe tørkesprekker / enderåte.

Konsekvens/tiltak

• En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet.
Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting. Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene.
Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er preget av heltegulver, belegg og fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflater har forskjellig alder og har varierende slitasjegrad. Noe løse fuger enkelte steder i flis.

Konsekvens/tiltak

• Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er preget av mdf-plater, pusset og malt mur og malte overflater. Himling er med panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

• Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

• Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet. Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan tyde på setninger eller naturlige bevegelser i konstruksjonen. I de fleste tilfeller kan dette være normalt og har liten praktisk betydning, men det kan i noen tilfeller påvirke funksjon og komfort. Det anbefales likevel å se nærmere på årsak og omfang, slik at det avklares om høydeforskjellen skyldes normale bevegelser eller forhold som bør utbedres. Dersom det observeres videre bevegelse over tid, kan det være greit å få en vurdering fra bygningssakkyndig.

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

Radon

Beskrivelse

Det har vært utført målinger den 15.01.2014 med lave resulteter.

Vurdering av avvik:

• Det er foretatt radonmålinger i 2014, bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe med vedovn i stue. Det er fremlagt dokumentasjon på piperehabiliteringen i 2012.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales og montere ildfast plate under sotluke.

TG IU Krypkjeller

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Avvik:Trapp er noe bratt og har avvik fra dagens standard. Mangler noe rekkverk nederst i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk anbefales montert helt ned.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak
• Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:
Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.
Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.
Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.
Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad er med dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standarens krav settes tilstand i hht NS 3600 automatisk til TG 3. Selv om rommet skulle fungere tilfredstillende til dagen bruk. En konsekvens av høy alder er at det kan være følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra stue.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Proff, heltre p. Fritt hvite Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Frittstående hvitevarer bestående av komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Kjøkkenventilator montert over kokeplass. Det opplyses at det er lekasjestopper i kjøkken innredning.

Vurdering av avvik:
• Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak
• Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan over tid vise tegn til slitasje, noe som i noen tilfeller kan gi noe redusert funksjon, for eksempel at de ikke lukker eller åpner seg helt som de skal. Dette er normalt en driftsmessig sak som lar seg utbedre med justering eller utskifting av beslag ved behov.

Kjøkkenbenker, skap og overflater kan i tillegg ha mindre skader som sprekker, flisdannelser eller misfarging. Eldre overflater kan være noe mer krevende å holde rene enn nyere, og sprekkdannelser kan i enkelte tilfeller samle smuss, matrester og bakterier dersom de ikke rengjøres jevnlig.

Hvor merkbare disse forholdene er, avhenger i stor grad av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det har vært vedlikeholdt over tid. Det anbefales generelt jevnlig rengjøring og ettersyn av overflater og beslag, samt utbedring ved behov, for å opprettholde god funksjon og hygienisk standard på kjøkkenet.
Det er ikke montert leksastopper eller komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.

Konsekvens/tiltak

• En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen.Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlaging.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke opplyst om flere pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak

• Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generelt grunnlag anbefales det likevel en kontroll utført av fagfolk. Tilstandsgraden er i hovedsak satt ut fra alder, samt at både utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) normalt er sammensatt av mange ulike elementer. Enkelte av disse elementene kan ha noe begrenset levetid, og tilstandsgraden er derfor gitt ut fra en generell vurdering. Takstmann er ikke VVS-fagperson, og kontrollen av anlegget er av den grunn nødvendigvis begrenset. For en nærmere vurdering anbefales det å kontakte kommunen eller en rørlegger, eventuelt med rørinspeksjon/kamera av ledningsnettet.

Konsekvens/tiltak

• Historikken til anlegget er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Det anbefales derfor en kontroll/gjennomgang av autorisert rørlegger, med utbedring av eventuelle avvik som avdekkes. Eldre avløpsrør kan over tid ha noe høyere risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan derfor på sikt bli behov for utskifting eller reparasjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe.
Det opplyses at det var service på denne i 2022.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Service anbefales.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vvb i underskap på kjøkken.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
Det opplyses fra eier at det er gjort noe endringer og oppgraderinger på anlegget i 2010
Det opplyses også at det har vært el kontroll på anlegget 23/5 2024.
Resultat på dette er uvist, og det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen står på morene masser / leire. Opplysninger om grunn er antagelser. Det foreligger svært begrensede muligheter for å kontrollere byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og stabilitet gjennom en ordinær visuell befaring. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at grunnforholdene er stabile. Eventuelle vurderinger av grunnforhold, stabilitet og risiko for fremtidige setninger krever geotekniske undersøkelser.

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

Fravær av synlige tegn til pågående setninger på befaringsdagen er ikke ensbetydende med at slike forhold ikke kan forekomme, verken i dag eller på et senere tidspunkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Relatert til alder vil det her være mulighet for skjult svikt, men av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Drenssystem er antatt fra byggeår, og grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av granitt. Noe skjevheter og løse fuger enkelte steder.
Noe pusset grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

• En konsekvens av høy alder er at det kan være følgeskader.

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Snøfangere anbefales montert.

• Det er foretatt radonmålinger i 2014, bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avvik:Trapp er noe bratt og har avvik fra dagens standard. Mangler noe rekkverk nederst i trapp.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales og montere ildfast plate under sotluke.

• Rekkverk anbefales montert helt ned.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

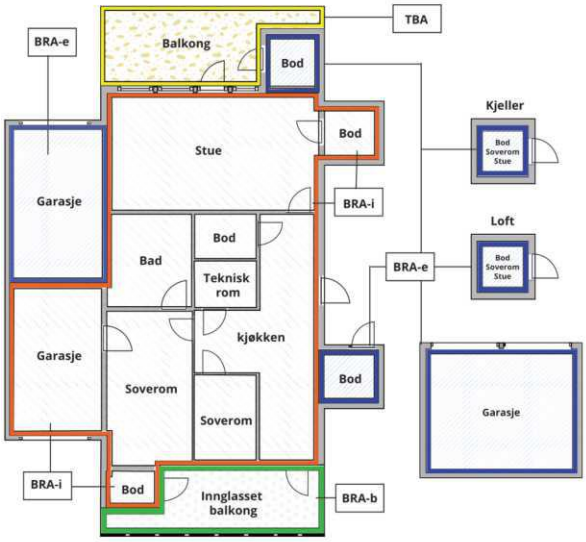
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	59			59	
2.Etasje	60			60	
SUM	**119**				
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, bad, trapperom		
2.Etasje	Trapperom, bod, soverom, stue		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen har vinkler i forskjellige grader og skjæringspunkter, samt skråtak med forskjellige grader. For en helt nøyaktig oppmåling må leiligheten 3D scannes. Det kan forekomme avvik på oppmålingen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
01.9.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3107 FREDRIKSTAD	302	91		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Færgeportgaten 84 B

Hjemmelshaver
Gård Leif Erik, Gård Torunn Borgen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring.

Eiendommen ligger innenfor det fredede kulturmiljøet i Gamlebyen i Fredrikstad. Eventuelle endringer og tiltak kan være underlagt særskilte vernebestemmelser og krav til godkjenning.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	
2	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260227
Addresse	Færgeportgaten 84 B		
Postnr.	1632	Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Selgers navn	Leif Erik Gård		
Selgers navn	Torunn Borgen Gård		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Jeg kjenner til en del rundt boligen da vi overtok i 2012.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

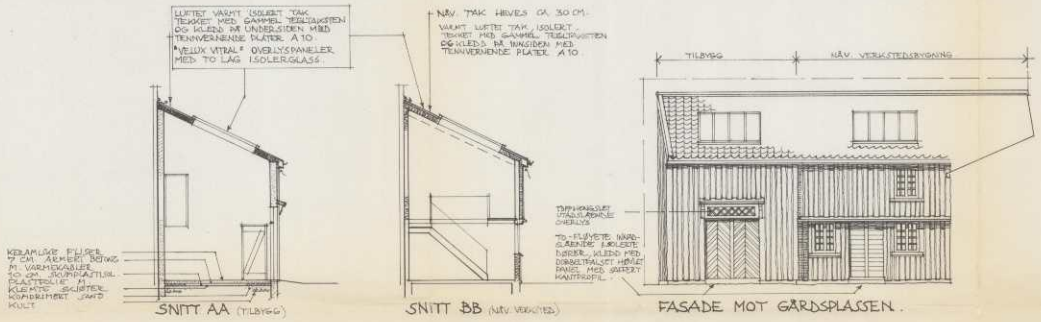
Dato 15.09.2026

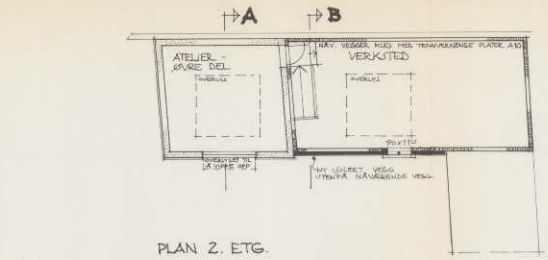
Signert av *Leif Erik Gård*

Signert av *Torunn Borgen Gård*

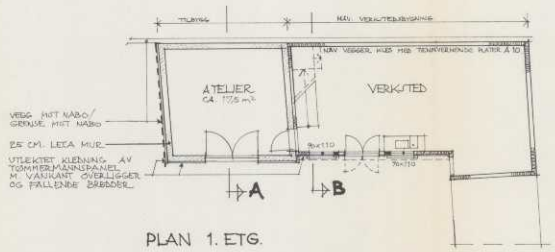
Initialer selger:
L G
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):





PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.

P. B. V. 21/10.82
L nr. 1946

Gebyr i samsvar med forholdstall, jfr. vedtak. Planen godkjent, 8/12 19 82, sak nr. 688/82

ø. nr. 688/82

A. DIV. TILFØYELSER FDR. BYGGEANMELDELSE. 12.10.82
RETTET DATO

PILLE SÆVERUD OG VEGAR HANVE: (TEL. 21932)
FORSLAG TIL FASADERESTAURERING OG TILBYGG TIL NÅRVÆRENDE VERKSTED I FÆRGEPORTGT. 84, GAMLEBYEN, FREDRIKSTAD.

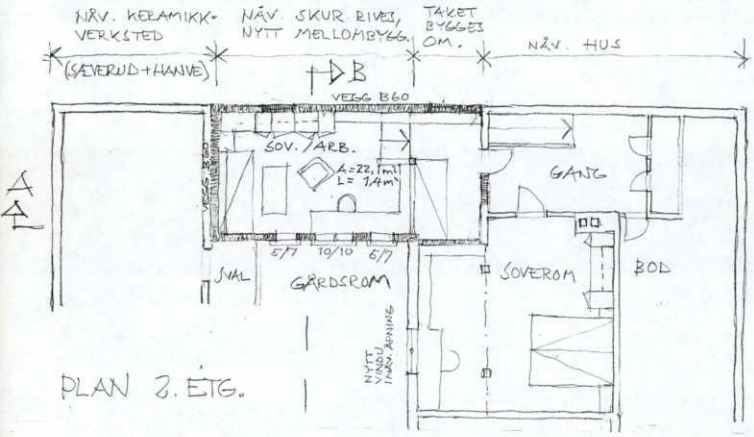
PLANER, SNITT, FASADER, MÅL = 1:100

DATO: 27. AUGUST 1982

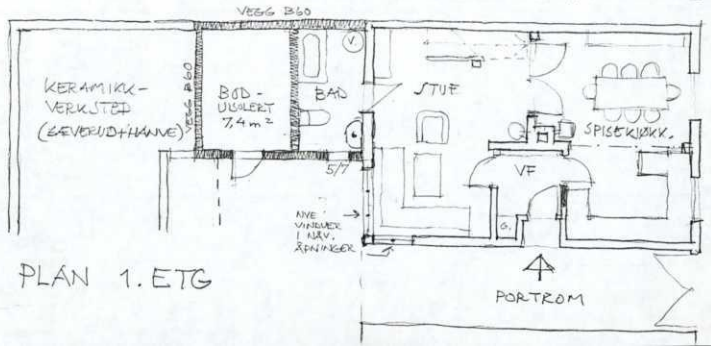
ARK. MNAL. TOR. G. HOFGAARD, KIRKEGT. 31, GAMLEBYEN, 1600 FREDRIKSTAD, TEL. 212.06



SNITT AA



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak,
Fredag Bygn.råd, 8/8 19 84, sak nr. B. nr. 500/84



FASADE ØST



SNITT BB / FASADE SYD - ALTERNATIVER.

: NÅVÆRENDE KONSTRUKSJONER
: NYE KONSTRUKSJONER

TAK : TEGLTAKSTEIN, LEKTER, TRYKKIMPR. SLØYFER, A-PAPP, UNDERTAK AV BORD, LUFTEROM, VINDTETTPLATER, SPERRER, 20 CM MIN. ULL ISOL., PLASTFOLIE, GIPSPLATER.

VEGGER: TØMMERMANNSPANEL, OVERLIGGER M. FASET KANT, LEKTER, SLØYFER, VINDTETTPL., 15 CM MIN. ULL ISOL., PLASTFOLIE, INNV. KLEDNING.

VINDUER: KOBLET TYPE, GLASSET INNVATT I YTTERRAMMENS SPRØYTER.

GULV, BAD: ARMERT BETONG M. VARMEKABLER, ISOLERT.

FAMILIEN BORGEN, FÆRGEPORTGATEN 84:
SKISSEFORSLAG TIL OMBYGGING 20. SEPTEMBER 1983.
REV. 18.5.84
PLANER, SNITT, FASADER. MÅL = 1:100

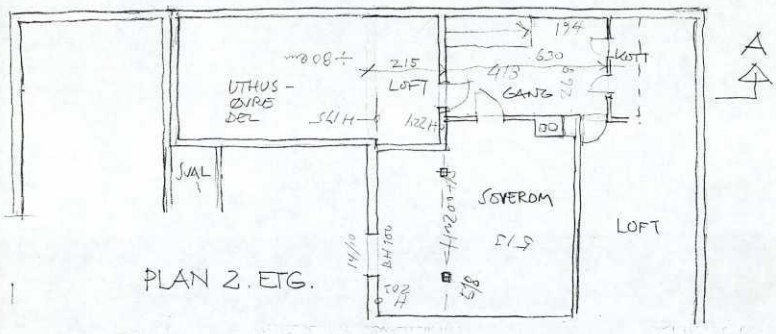
ARK MNAL TOR G. HOFGAARD, KIRKEGT. 31, 1600 FREDRIKSTAD. TEL. 21206

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak,
Fr.stad Bygn.råd, 8/8 1984, sak nr. 500/84

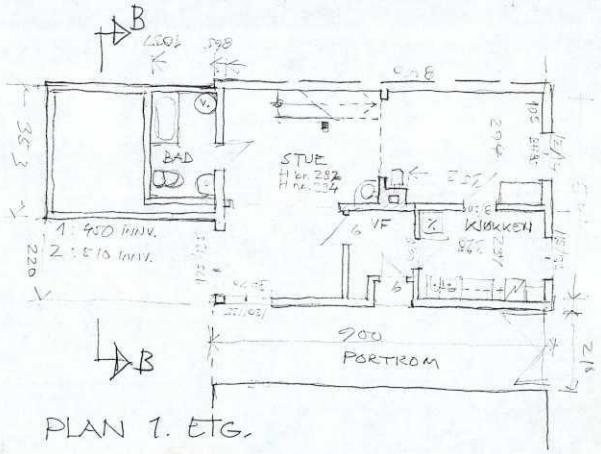
B. nr. 500/84

7/6-84

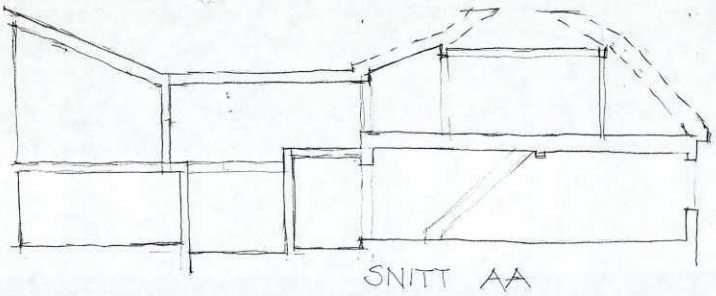
P. R. B.
b. nr. 847



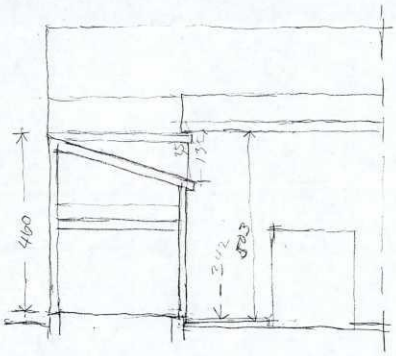
PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.



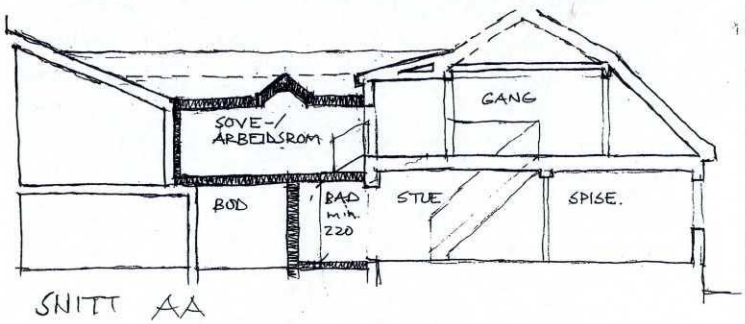
SNITT AA



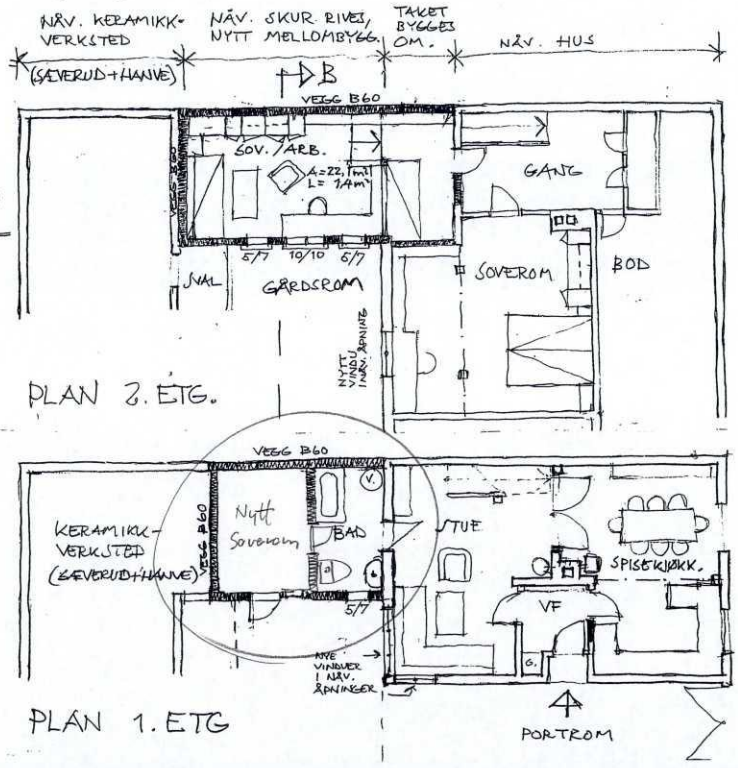
SNITT BB

FAMILIEN BORGEN, FÆRGEPORTGATEN 84:
SKJEMATISK OPPMÅLING 15. AUGUST 1983
PLANER, SNITT. MÅL = 1:100.

ARK MNAL TOR G. HOFGAARD, KIRKEGT. 31, 1600 FREDRIKSTAD. TEL. 21206



SNITT AA



PLAN 2. ETG.

PLAN 1. ETG

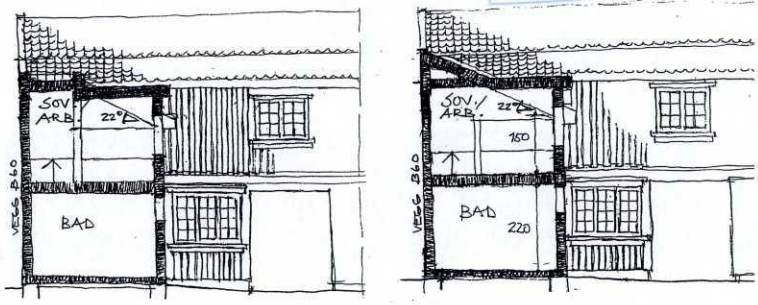
Fredrad Bygn.råd, 818 19 84, sak nr. B. nr. 847



FASADE ØST

MOTTATT
22. MAI 2009
Plan- og miljøseksjonen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1853/09 BEHANDL.DATO 26.10.09



SNITT BB / FASADE SYD - ALTERNATIVER.

Borgen 69323494

: NÅVÆRENDE KONSTRUKSJONER
: NYE KONSTRUKSJONER

TAK : TEGLTAKSTEN, LEKTER, TRYKKIMPR. SLØYFER, A-PAPP, UNDERTAK AV BORD, LUFTEROM, VINDTETTPLATER, SPERRER, 20 CM MIN. ULL ISOL., PLASTFOLIE, GIPSPLATER.

VEGGER: TØMMERMANNSPANEL; OVERLIGGER M. FAST KANT, LEKTER, SLØYFER, VINDTETTPL. 15 CM MIN. ULL ISOL., PLASTFOLIE, INNV. KLEDNING.

VINDUER: KOBLET TYPE, GLASSET INNFATT I YTTERRAMMENS SPROSSER.

GULV, BAD: ARMERT BETONG M. VARMEKABLER, ISOLERT.

FAMILIEN BORGEN, FÆRGEPORTGATEN 84:
SKISSEFORSLAG TIL OMBYGGING 20. SEPTEMBER 1983.
REV. 18.5.84)

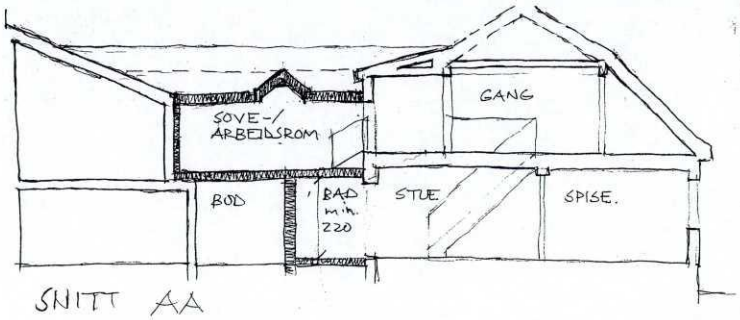
PLANER, SNITT, FASADER. MÅL = 1:100

ARK MNAL TOR G. HOFGAARD, KIRKEGT. 31, 1600 FREDRIKSTAD. TEL. 21206

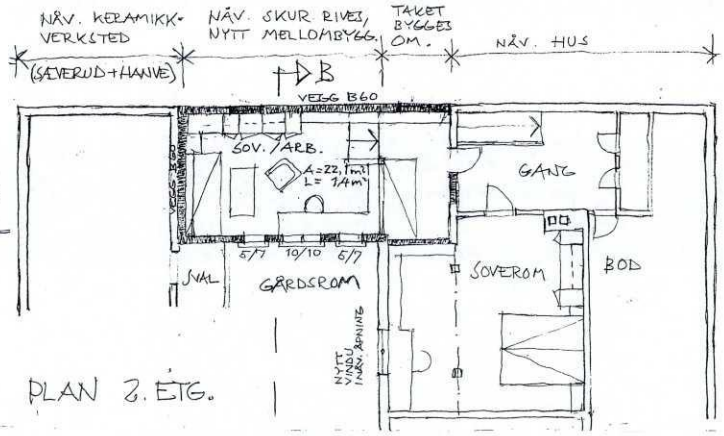
NY SITUASJON, EGIL NORLI 5/5-09

GATE

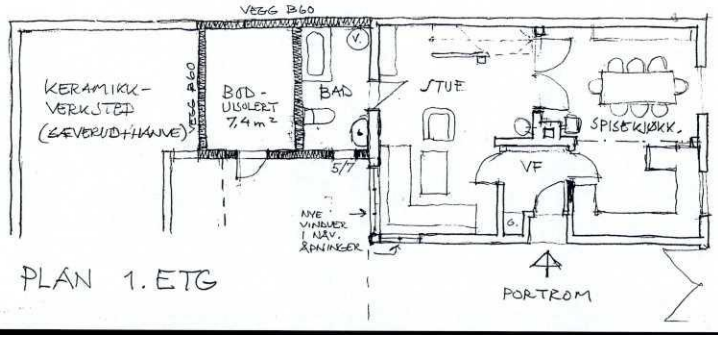
MOTTATT
22. MAI 2009
Plan- og miljøseksjonen



SNITT AA

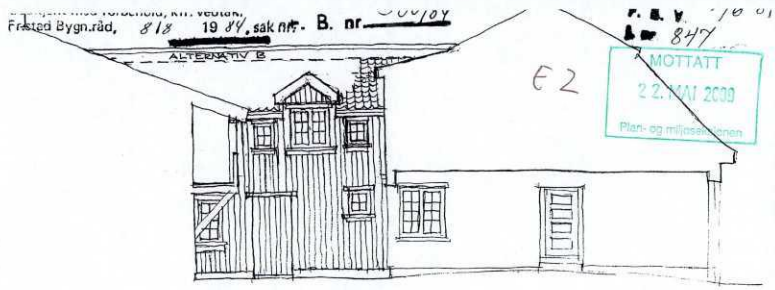


PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG

Fristed Bygn.råd, 818 19 84, sak nr. B. nr. 847
MOTTATT
22. MAI 2009
Plan- og miljøseksjonen



FASADE ØST



SNITT BB / FASADE SYD - ALTERNATIVER.

Borgen 69323494

: NÅVÆRENDE KONSTRUKSJONER
: NYE KONSTRUKSJONER

TAK : TEGLTAKSTEIN, LEKTER, TRYKKIMPR. SLØYFER, A-PAPP, UNDERTAK AV BORD, LUFTEROM, VINDTETTPLATER, SPERRER, 20 CM MIN. ULL ISOL., PLASTFOLIE, GIPSPLATER.

VEGGER; TØMMERMANNSPANEL, OVERLIGGER M. FASET KANT, LEKTER, SLØYFER, VINDTETTPL., 15 CM MIN. ULL ISOL., PLASTFOLIE, INNV. KLEDNING.

VINDUER; KOBLET TYPE, GLASSET INNSATT I YTTERRAMMENS SPROSSER.

GULV, BAD: ARMERT BETONG M. VARMEKABLER, ISOLERT.

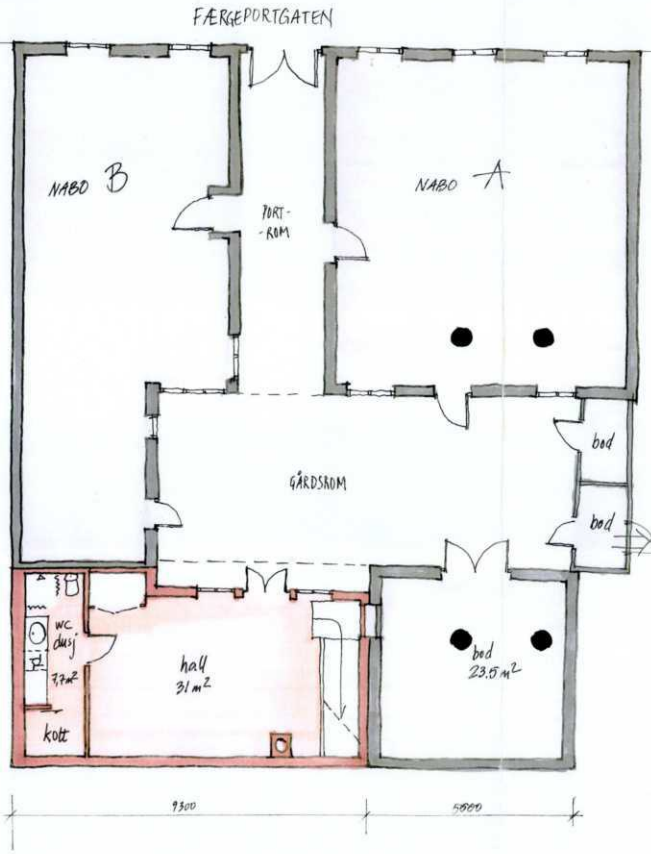
FAMILIEN BORGEN, FÆRGEPORTGATEN 84:
SKISSEFORSLAG TIL OMBYGGING 20. SEPTEMBER 1983.
REV. 18.5.84.
PLANER, SNITT, FASADER. MÅL = 1:100

ARK MNÅL TOR G. HOFGAARD, KIRKEGT. 31, 1600 FREDRIKSTAD. TEL. 21206

EKSISTERENDE SITUASJON, EGIL NORLI 5/5-09

MOTTATT
22. MAI 2009
Plan- og miljøseksjonen

16. MAR 2007



ORIENTERINGSTEGNING

E3

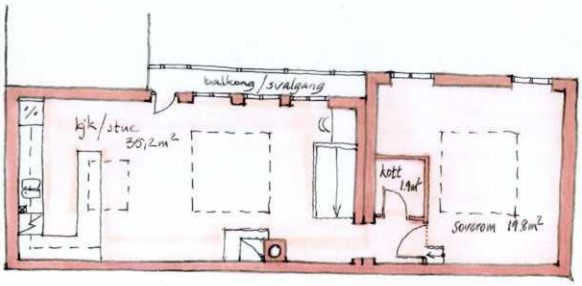
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1167/07
BEHANDL.DATO 29.06.07

06031 FÆRGEPORTGATA 84

PLAN 1. ETG 1:100 18.12.06 /AH

SG arkitekter

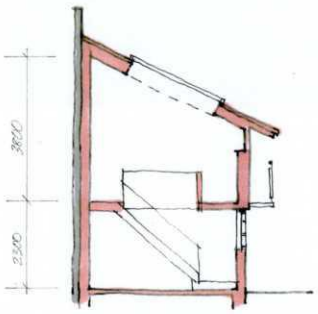
Mottatt av Plan- og miljøetaten
16. MAR 2007



PLAN 2. ETG



SNITT UTHUS FASADE MOT GÅRDSROM SNITT NABO



SNITT GJENNOM LEILIGHET

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1167/07
BEHANDLDATO 29.06.07

OPPMÅLINGSTEGNING

E4

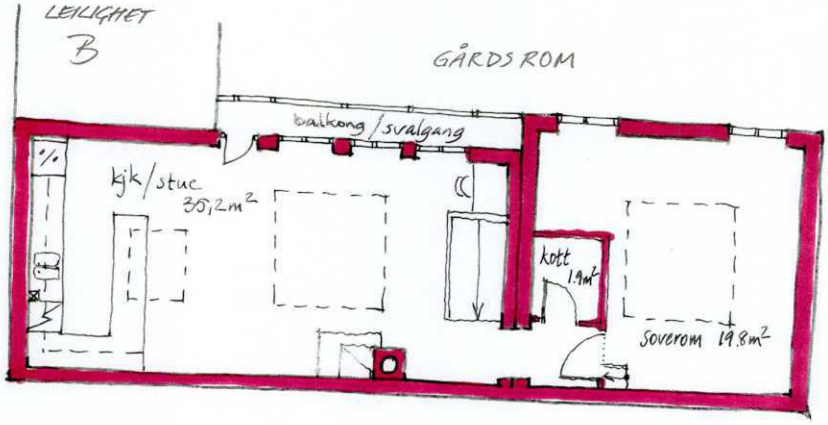
06031 FÆRGEPORTGATA

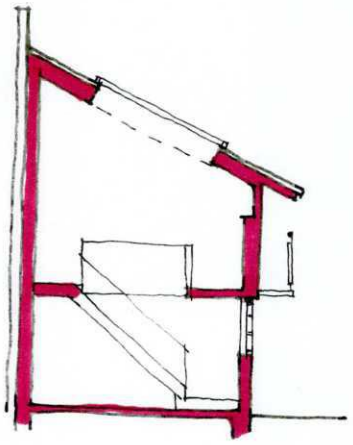
PLAN 2. ETG, SNITT OG FASADE 18.12.06/A1

SG arkitekter

Mottatt av Plan- og miljøetaten
17. NOV. 2006

arkitekter
SG



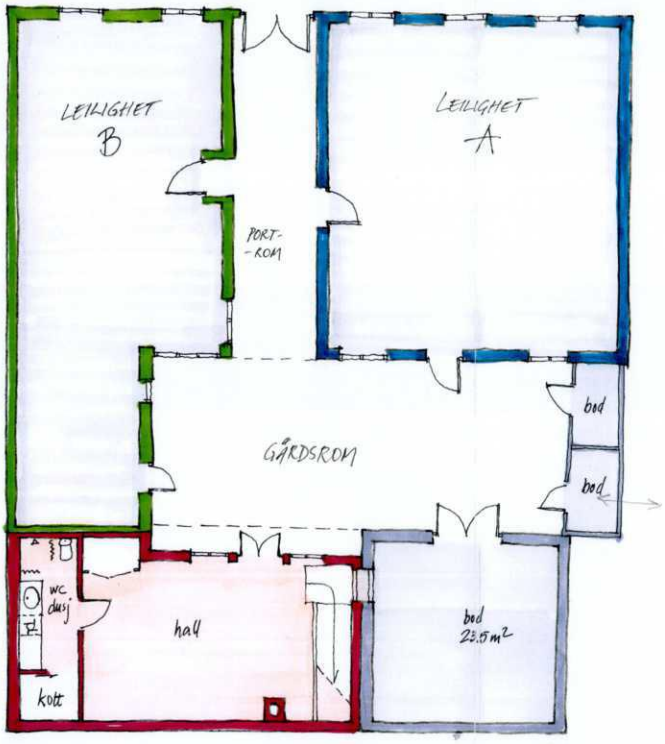


FÆRGEPORTGATA 84
planskisse 1:100
2. etg

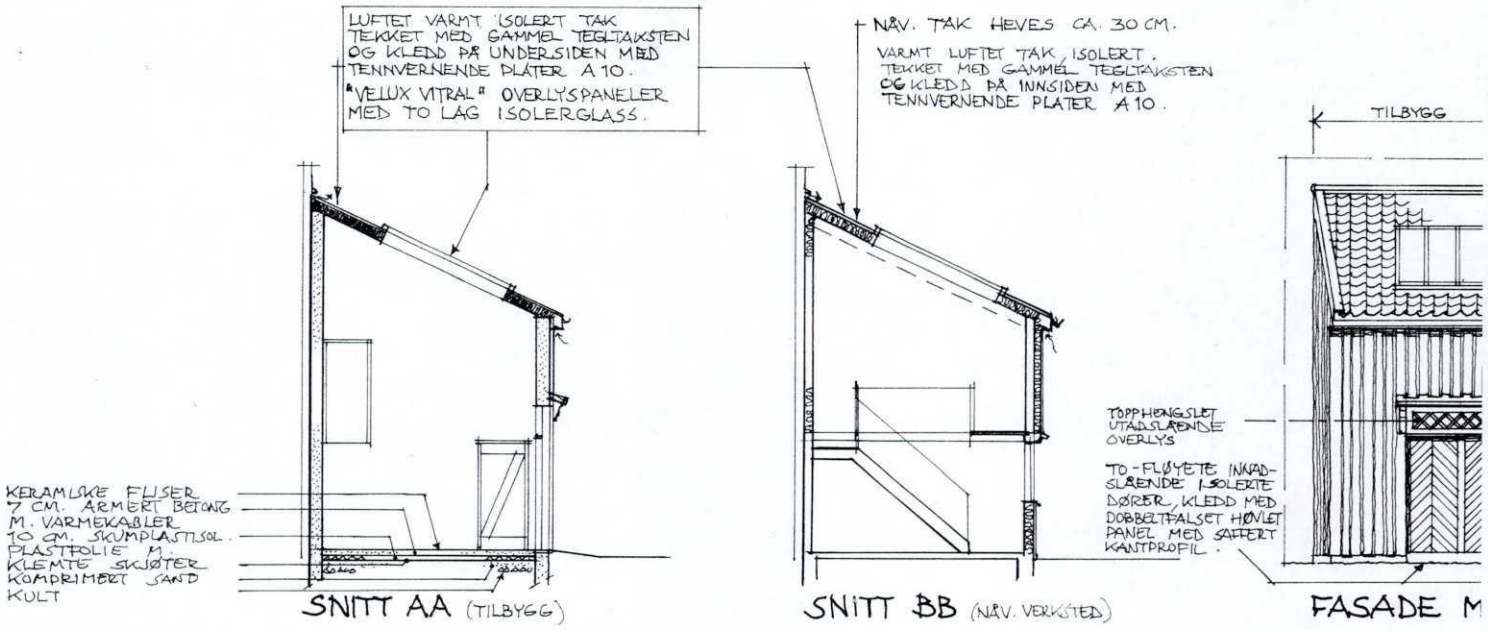
MOTTATT AV PBE- OG MILJØAVDELINGEN
17. NOV 06

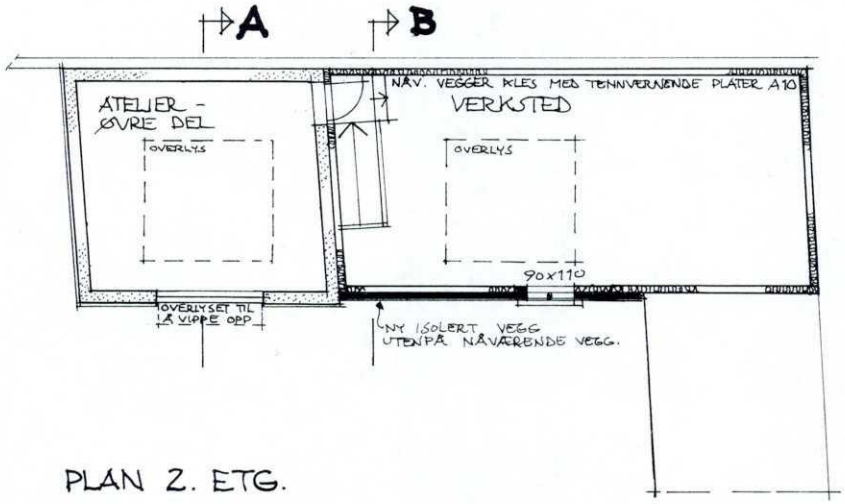
SG arkitekter

FÆRGEPORTGATA.

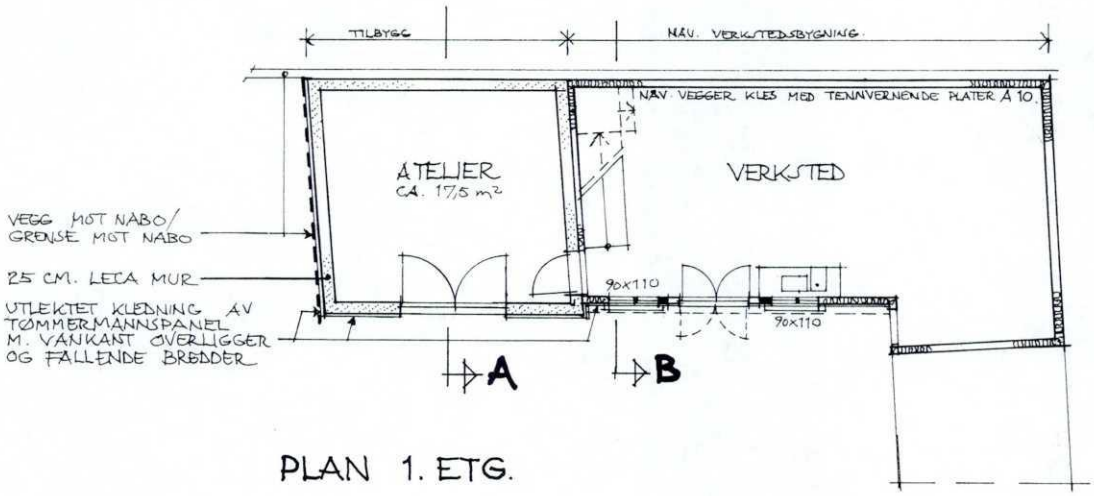


FÆRGEPORTGATA 84
planskisse 1:100
1 etg.



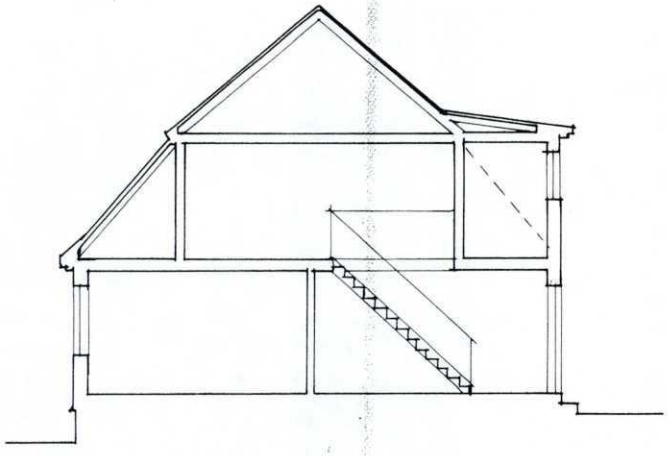


PLAN 2. ETG.

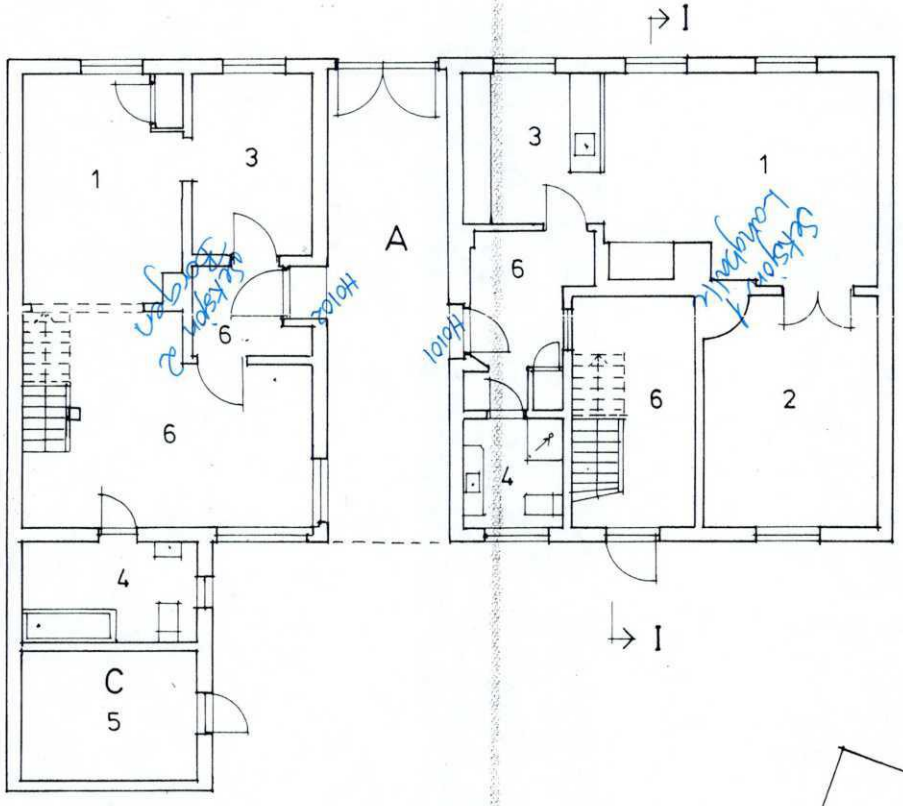


PLAN 1. ETG.

Sektion I m/ kl. etter og m. trapp.?



SNITT I



TEGNFORKLARING:

A: HOVEDBYGNING.
B: SIDEBYGNING.
C: UTHUS

1: OPPHOLDSROM.
2: SOVEROM.
3: KJØKKEN.
4: BAD/WC/GARDEROBE.
5: BOD/REDSKAPSROM.
6: GANG/TRAPPEROM.
7:
8: SALGSLOKALE.
9: KONTOR.

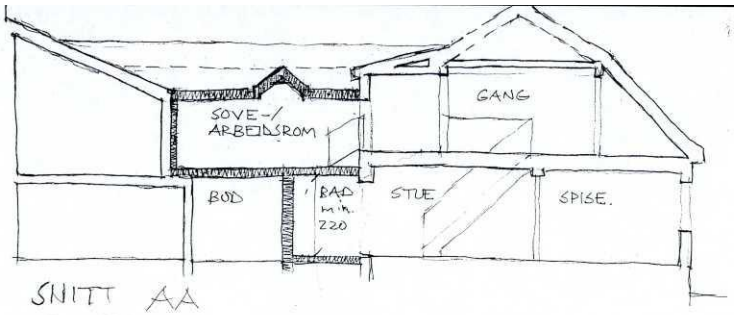
KVARTAL NR 13

FÆRGEPORTGATEN 84

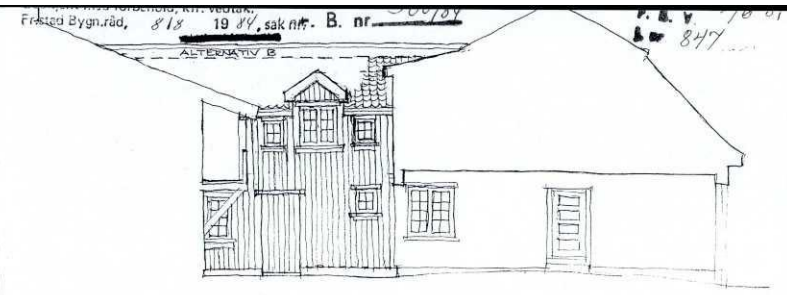
0 5 10 M.

PLAN 1. ETG., SNITT I.

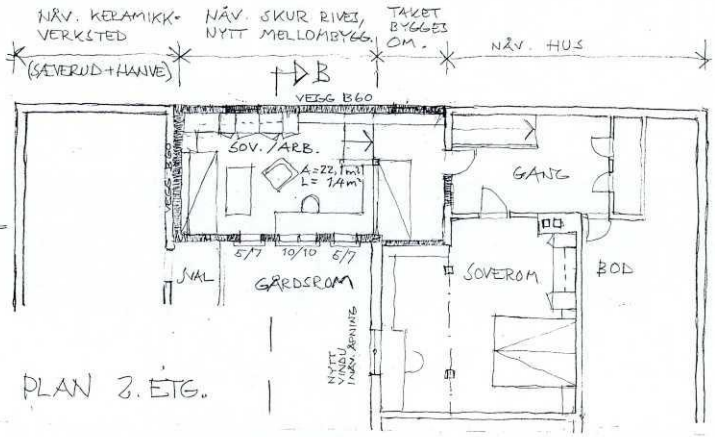
ETTER OPPMÅLING AV NILS G. ØYSTAD
TOR G. HOFGAARD SIV. ARK MNAL OKTOBER 1993



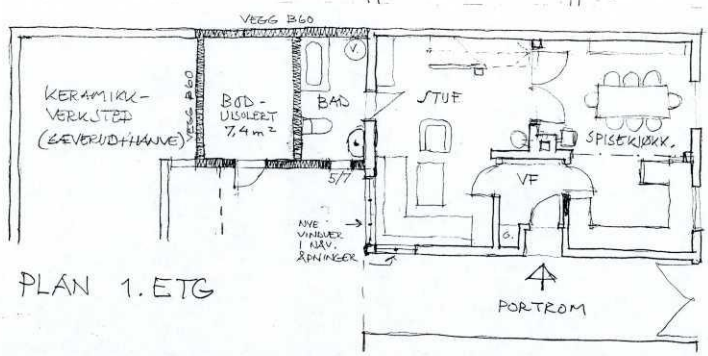
SNITT AA



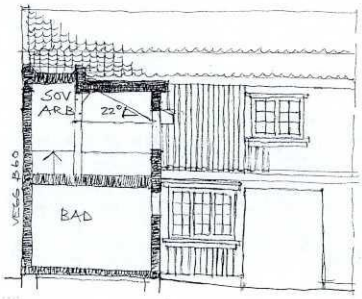
FASADE ØST



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG





SNITT BB/FASADE SYD - ALTERNATIVER.

: NÅVÆRENDE KONSTRUKSJONER
: NYE KONSTRUKSJONER

TAK : TEGLTAKSTEIN, LEKTER, TRYKKIMPR. SLØYFER, A-PAPP, UNDERTAK AV BORD, LUFTEROM, VINDTETTPLATER, SPERRER, 20 CM MIN. ULL ISOL., PLASTFOLIE, GIPSPLATER.

VEGGER: TØMMERMANNSPANEL, OVERLIGGER M. FASET KANT, LEKTER, SLØYFER, VINDTETTPL., 15 CM MIN. ULL ISOL., PLASTFOLIE, INNV. KLEDNING.

VINDUER: KOBLET TYPE, GLASSET INNSATT I YTTERRAMMENS SPROSSER.

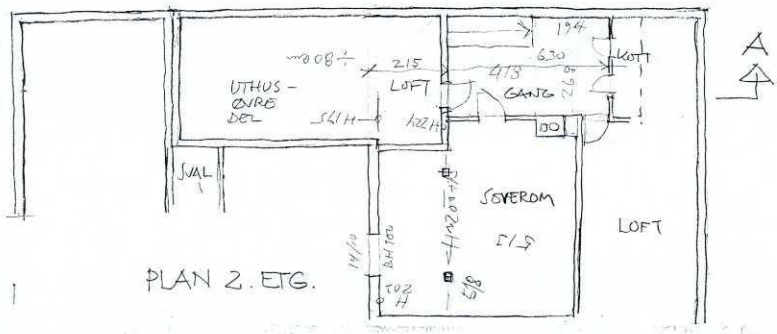
GULV, BAD: ARMERT BETONG M. VARMEKABLER, ISOLERT.

FAMILIEN BORGEN, FÆRGEPORTGATEN 84:
SKISSEFORSLAG TIL OMBYGGING 20. SEPTEMBER 1983.
REV. 18.5.84
PLANER, SNITT, FASADER. MÅL = 1:100

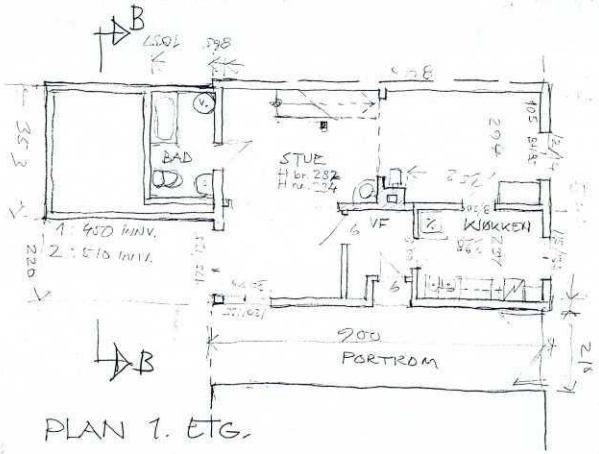
ARK MNAL TOR G. HOFGAARD, KIRKEGT. 31, 1600 FREDRIKSTAD. TEL. 21206

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak,
Fredstad Bygn.råd, 818 1984, sak nr. 500/84

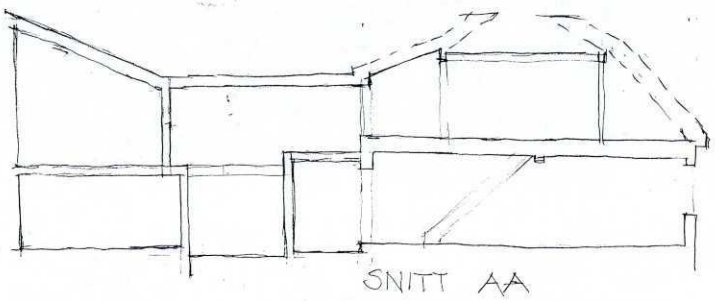
B. gr. 500/84 7/6-84



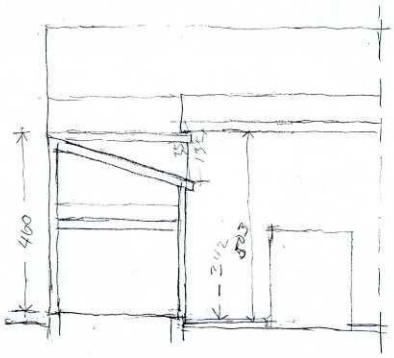
PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.



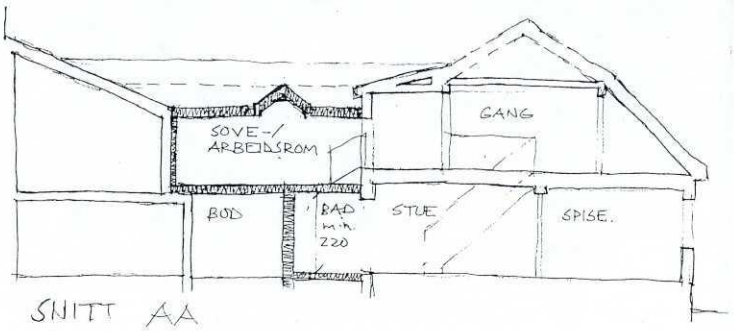
SNITT AA



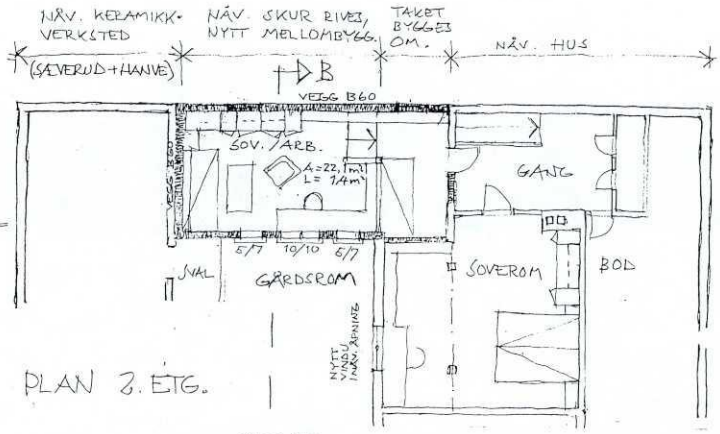
SNITT BB

FAMILIEN BORGEN, FÆRGEPORTGATEN 84:
SKJEMATISK OPPMÅLING 15. AUGUST 1983
PLANER, SNITT. MÅL = 1:100.

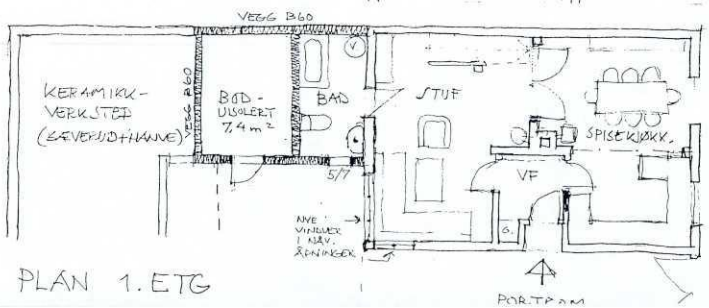
ARK MNAL TOR G. HOFGAARD, KIRKEGT. 31, 1600 FREDRIKSTAD. TEL. 21206



SNITT AA



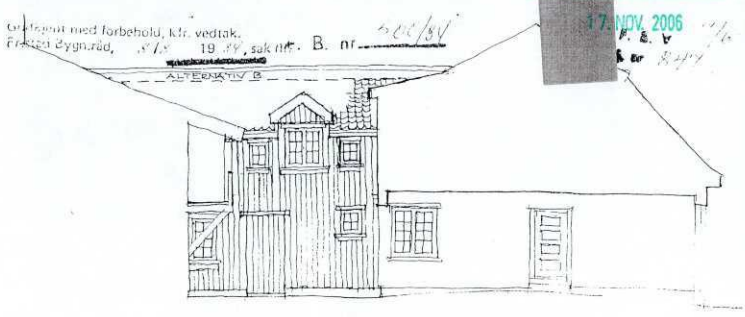
PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG

Utlånt av Plan- og miljøseksjonen
17. NOV. 2006

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fredrikstad bygningsråd, 8/11 19 84, sak nr. B. nr. 5611/84



FASADE ØST



SNITT BB / FASADE SYD - ALTERNATIVER.

: NÅVÆRENDE KONSTRUKSJONER
: NYE KONSTRUKSJONER

TAK : TEGLTAKSTEIN, LEKTER, TRYKKIMPR. SLØYFER, A-PAPP, UNDERTAK AV BOARD, LUFTEROM, VINDTETTPLATER, SPERRER, 20 CM MIN. ULL ISOL., PLASTFOLIE, GIPSPLATER.

VEGGER: TØMMERMANNSPANEL, OVERLIGGER M. FASET KANT, LEKTER, SLØYFER, VINDTETTPL., 15 CM MIN. ULL ISOL., PLASTFOLIE, INNV. KLEDNING.

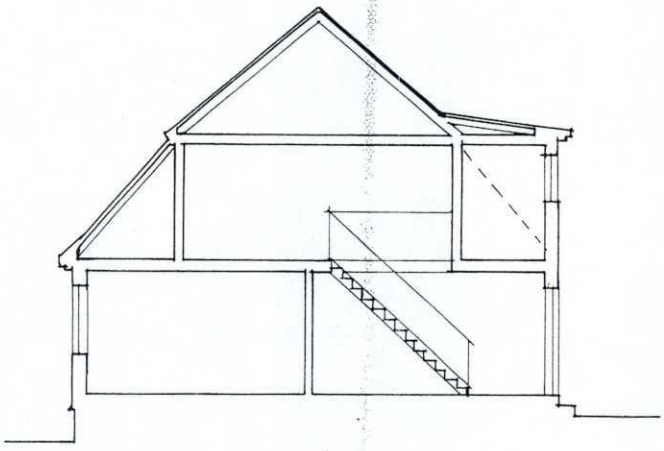
VINDUER: KOBLET TYPE, GLASSET INNVATT I YTTERRAMMENS SPRØSSER.

GULV, BAD: ARMERT BETONG M. VARMEKABLER, ISOLERT.

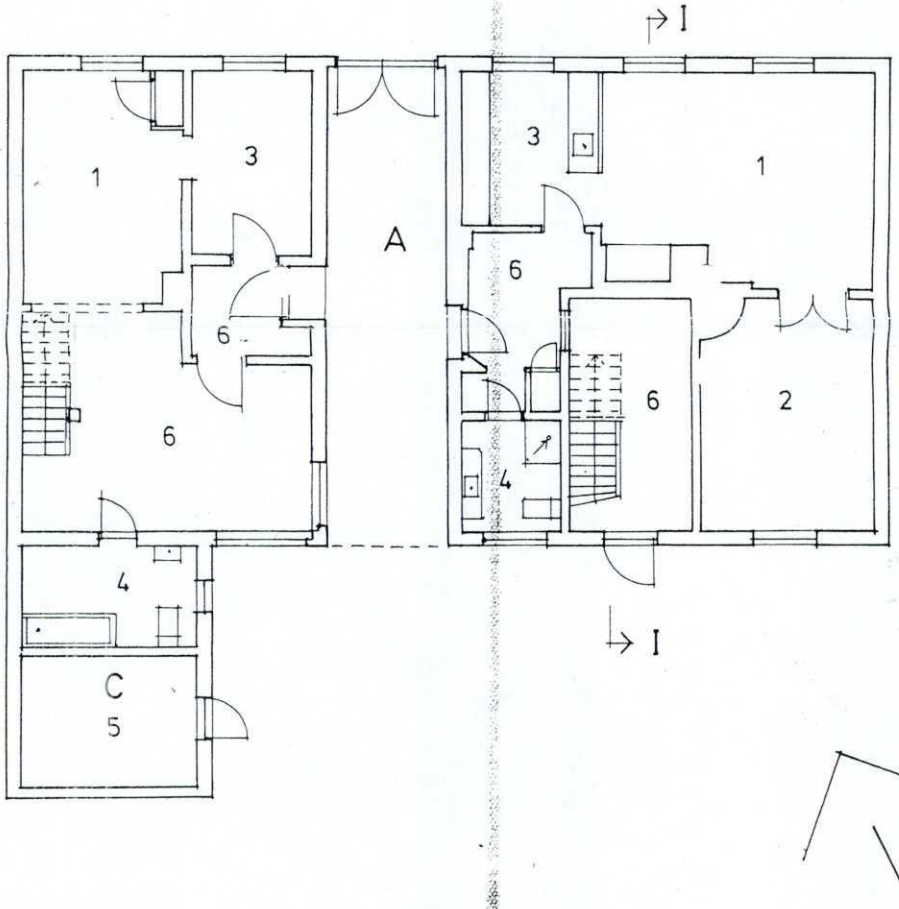
FAMILIEN BORGELI, FÆRGEPORTGATEN 84:
SKISSEFORSLAG TIL OMBYGGING 20. SEPTEMBER 1983.
REV. 18.5.84

PLANER, SNITT, FASADER. MÅL = 1:100

ALLE MÅL TAS C [illegible]



SNITT I



TEGNFORKLARING:

A: HOVEDBYGNING.
B: SIDEBYGNING.
C: UTHUS

1: OPPHOLDSROM.
2: SOVEROM.
3: KJØKKEN.
4: BAD/WC/GARDEROBE.
5: BOD/REDSKAPSROM.
6: GANG/TRAPPEROM.
7:
8: SALGSLOKALE.
9: KONTOR.

KVARTAL NR 13

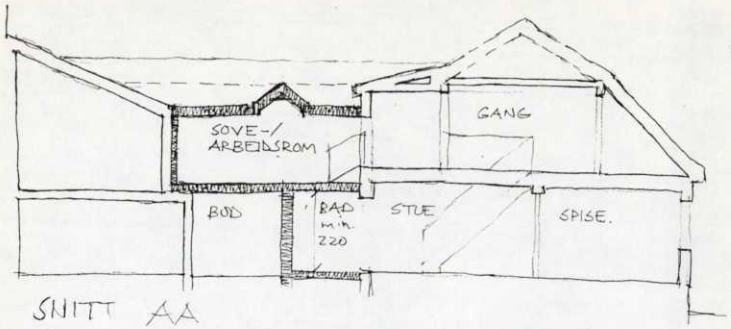
FÆRGEPORTGATEN 84

0 5 10 M.

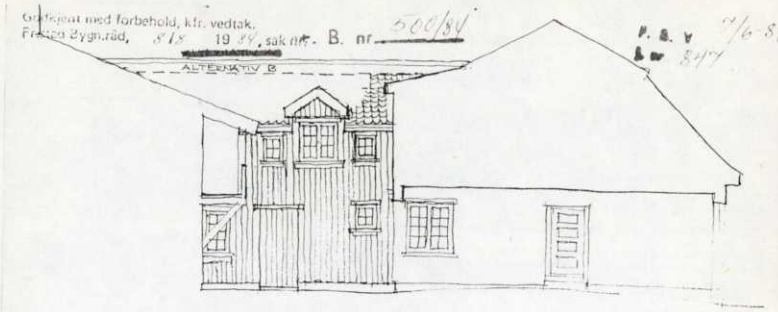
PLAN 1. ETG., SNITT I.

ETTER OPPMÅLING AV NILS G. ØYSTAD
TOR G. HOFGAARD SIV. ARK MNAL OKTOBER 1993

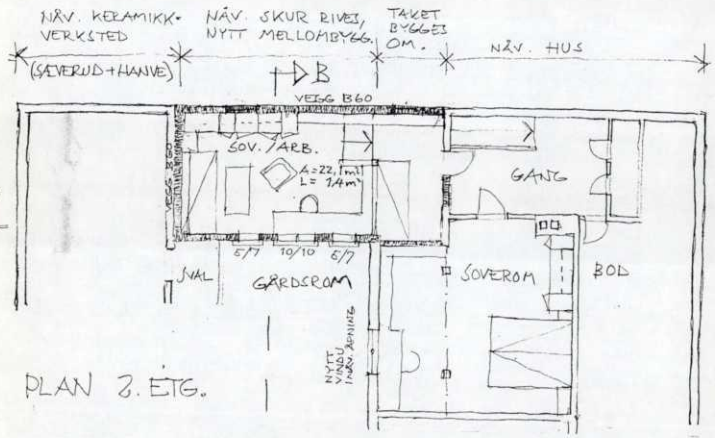
17. NOV. 2006



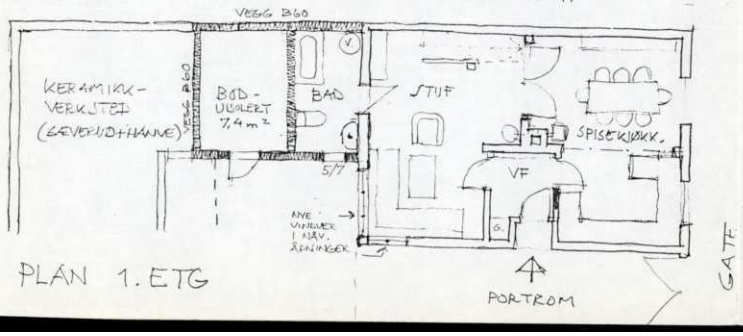
SNITT AA



FASADE ØST



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG



SNITT BB/FASADE SYD - ALTERNATIVER.

: NÅVÆRENDE KONSTRUKSJONER
: NYE KONSTRUKSJONER

TAK : TEGLTAKSTEIN, LEKTER, TRYKKIMPR. SLØYFER, A-PAPP, UNDERTAK AV BORD, LUFTEROM, VINDTETTPLATER, SPERRER, 20 CM MIN. ULL ISOL., PLASTFOLIE, GIPSPLATER.

VEGGER: TØMMERMANNSPANEL, OVERLIGGER M. FASET KANT, LEKTER, SLØYFER, VINDTETTPL., 15 CM MIN. ULL ISOL., PLASTFOLIE, INNV. KLEDNING.

VINDUER: KOBLET TYPE, GLASSET INN-SATT I YTTERRAMMENS SPRØYTER.

GULV, BAD: ARMERT BETONG M. VARMEKABLER, ISOLERT.

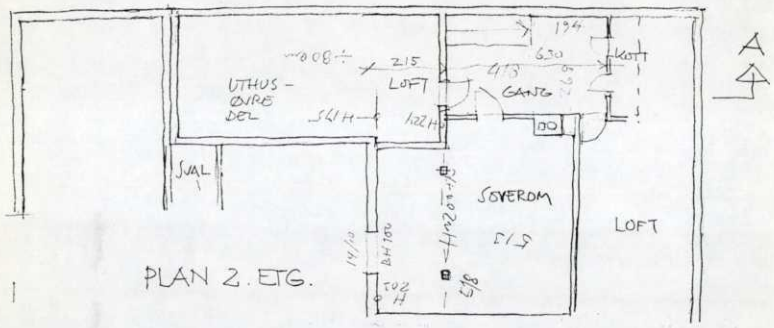
FAMILIEN BOKSELI, FÆRGEPORTGATEN 84:
SKISSEFORSLAG TIL OMBYGGING 20. SEPTEMBER 1983.
REV. 15.5.84/
PLANER, SNITT, FASADER. MÅL = 1:100

ARK. MNAL TOR G. HOFGAARD, KIRKEGT. 31, 1600 FREDRIKSTAD. TEL. 21206

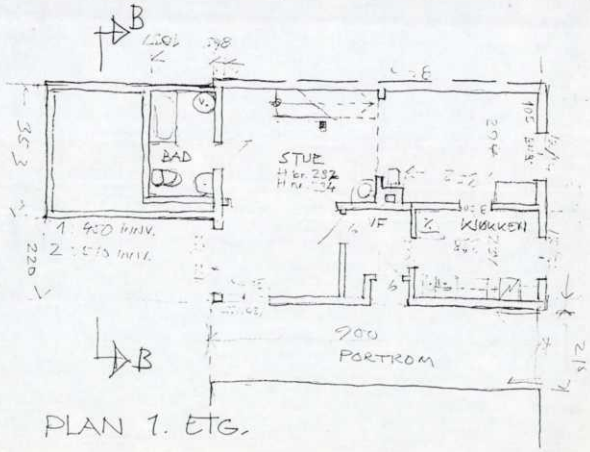
Gjenpart med forbehold, kfr. vedtak
Arendal bygn.råd, 8/18 1984, sak nr. 500/84

o. nr 500/84

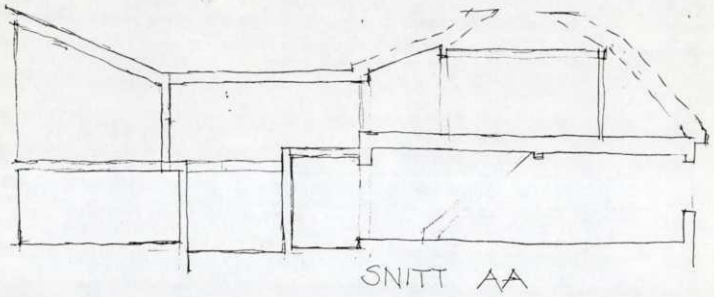
7/6 84



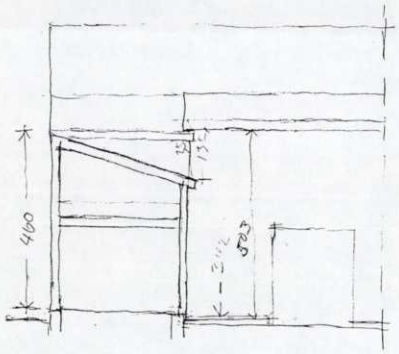
PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.



SNITT AA



SNITT BB

FAMILIEN BORGEN, FÆRGEPORTGATEN 84:
SKJEMATISK OPPMÅLING 15. AUGUST 1983
PLANER, SNITT. MÅL = 1:100.

ARK MNAL TOR G. HOFGAARD, KIRKEGT. 31, 1600 FREDRIKSTAD. TEL. 21206

Thomas Langballe

Færgeportgaten 84
1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
	02/02461-3 /28159/02/TDS-TVA-FRFR	FÆRGEPORTGATEN	16.04.02

Færgeportgaten 84, pålegg om tilkopling til nytt V/A anlegg

Som De er kjent med, har kommunen anlagt nye avløpsledninger i Færgeportgaten. Kommunen ønsker at oppsittere til dette V/A anlegget som mangler tilknytning til separatsystem for overvann og avløp, skal tilkoples disse.
Ifølge entrepreøren på stedet har ikke frivillig tilkopling forekommet under anleggets gang.

Det er lagt vann, overvann og avløpsledninger ut av vei, og inn i portrom som er bekostet av Fredrikstad kommuene.

De er har ved tidligere informasjon og brev blitt varslet om at kommunen har hjemmel for å pålegge Dem å gjennomføre omkoplingen.

Fredrikstad kommune som forurensningsmyndighet, v/Teknisk Drift etter fullmakt, har derfor i dag fattet slik vedtak :

a. Pålegg:

1. I henhold til Forurensningsl. §23, 2 ledd, jfr plan- og bygningsl. §66,nr2, 2 ledd og pbl§92, pålegges De å kople Deres avløpsledning til nytt separatsystem for overvann og avløp. Samtidig skal eventuelle septiktanker koples ut.

   Det settes krav til at huseier separerer spillvann og overvann på sin egen eiendom. Overvann, drenering og taknedløp føres til overvannsledning eller terreng. Taknedløp mot Færegportgaten skal som i dag slippes på fortau. Sanitær avløp føres til spillvannsledning.

2. Under henvisning til Forurensningsloven §23, 1 ledd, pålegges De å tilkople Dem den kommunal ledning selv om Dere må passere annen manns eiendom. Eier av denne eiendom kan kreve merutgifter han påføres som følge av tilkoplingen dekket av Dem, jfr forurensningsl. §23, 3ledd.

Det settes en frist til **Mai 2003** for å gjennomføre pålegget etter pkt 1 og 2.

Teknisk drift Vann og avløp
Besøksadresse: Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 36 13 04
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 36 14 61 Bankkonto: 5122 05 77000

Vedtakene etter pkt 1 kan påklages til Fylkesmannen i Østfold, innen 3 – tre uker etter mottakelsen av dette skriv. Klagen skal rettes til Teknisk Drift, vann og avløpsavdeling. Det vises for øvrig til vedlagte skriv vedrørende klageretten.

b. Pålegget etter pkt a er begrunnet slik :

Avløpsvannet fra bygningen/e på Deres eiendom føres i dag til fellesledning for overvann og kloakk. Dette er en utslippsløsning som ikke tilfredsstiller **dagens** krav til rensing av kloakkvann, derfor må det foretas omkoplinger av eksisterende private avløpsledninger til kommunalt avløpsnett.
Septiktanker må eventuellt koples ut og tette ledninger (PVC)legges fra huset og ut til kommunens ledning.

Ved behov skiftes også vannledningen, men tilkopling til kommunalt vann er frivillig.

Forurensningsloven viser til Plan- og bygningsloven som gir kommunen myndighet til å kreve at slikt kloakkvann blir tatt hånd om og renset på et offentlig renseanlegg. Når kommunal kloakkledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, krever plan- og bygningsloven at bygninger på eiendommen skal knyttes til ledningen, jfr pbl. §66,pkt2, 2ledd. Etter samme lovs §92 gjelder dette også for eksisterende bygninger. Det spiller i denne sammenheng ingen rolle om utslippet var lovlig den gang det ble anlagt.

Kommunen kan etter skjønn frita fra dette krav dersom det vil medføre uforholdsmessige store utgifter eller det foreligger andre særlige grunner. En kan ikke se at det i denne sak foreligger beregninger eller andre opplysninger som tilsier at saken unntas.

c. Dersom pålegget ikke er gjennomført innen den fastsatte frist, vil kommunen ha rett til å anvende tvangsmidler etter reglene i Plan- og bygningsloven eller Forurensningsloven. En vanlig reaksjonsform vil være tvangsmulkt, som vil løpe til tilkopling har funnet sted..

Arbeider med graving og tilkopling av private avløpsledninger må bestilles og bekostes av den enkelte huseier. I henhold til kommunens sanitærreglement skal arbeidene anmeldes og utføres av autorisert rørlegger eller **entreprenøren på stedet.**
Hvis rørleggerarbeidene ønskes utført av entreprenøren Råde Graveservice kan det taes kontakt med Yngvar Olsen på telefon 90880045.

Spørsmål angående tilkoplingen rettes til:
Freddy Friberg på tlf : 69361461, mobil 970 67811

Med hilsen

Freddy Friberg
avdelingsingeniør

Vedlegg:
1 Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Tilleggsopplysninger

☐ **SØKNAD** om tilkopling og abonnement til offentlig vann-/avløpsanlegg

☒ **MELDING** om reparasjon/endring/supplerende tiltak i bestående sanitæranlegg i boligeiendom og fritidsbebyggelse samt enkle installasjoner innenfor en bruksenhet eller branncelle

Søknad om sanitærabonnement

Beskriv meldingstiltaket på skjemaets bakside.

Til teknisk etat (kommunens navn og adresse)

Fr. stad

D 0 0 N 1 / 21635837 Geomatikk

302/91 Søknad, Ferdigattest, Tegnin

Søknaden/meldingen gjelder

☒ Abonnement til offentlig vannforsyning

☒ Abonnement til offentlig avløpsanlegg

I henhold til følgende spesifikasjoner:

Stempel: Råde Graveservice a.s TLF.: 69-28 05 50

v/ Ingvar Olsen

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksj.nr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
302	91			

Adresse: Færgeportalgt 84

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Installasjonsarbeidene vil bli utført i henhold til gjeldende lover, forskrifter og reglementer, eventuelt med de lempninger som måtte bli gitt ved dispensasjon.

Som tiltakshaver/eier av anlegg/eiendom forplikter jeg meg til å overholde de til enhver tid gjeldende sanitær- og gebyrbestemmelser.

Sted	Dato	Underskrift

FOR KOMMUNENS BEHANDLING AV SØKNAD/MELDING – IKKE SKRIV HER!

VEDTAK:

☐ **Tilkopling/abonnement**

☐ **Melding**

Er godkjent på følgende betingelser:

☐ **Tilkopling/abonnement**

☐ **Melding**

Er ikke godkjent av følgende grunner:

Sted	Dato	Sted	Dato
Underskrift		Underskrift	

K-blankett **5401** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-98

Abonnementet/tilkoplingen/meldingen omfatter:

Bygningens art (sett X)

[X] Boligbygg [ ] Forretnings-/kontorbygg [ ] Industrilokaler

[ ] Skole/forsamlingshus [ ] Annen bygning

Arbeidets art (sett X)

[ ] Nyanlegg [X] Omlegging/reparasjon [ ] Andre arbeider

[X] Vanninstallasjoner utvendig [X] Avløpsinstallasjoner utvendig

[ ] Vanninstallasjoner innvendig [ ] Avløpsinstallasjoner innvendig

Vannforsyning

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Stikkledning	32 PE	FEH	NT 10

Reduksjonsventil	[ ] Ja	[ ] Nei	Trykkforsterkning	[ ] Ja [ ] Nei
Sil/filteranlegg	[ ] Ja	[ ] Nei	Vannmåler	[ ] Ja [ ] Nei
Annet utstyr	[ ] Ja	[ ] Nei		

Avløp

[ ] Fellessystem [ ] Dobbeltsystem

	Dim. i mm	Materiale	Trykklasse
Fellesledning			
Spillvannsledning	110	PVC	T8
Overvannsledning	110	PVC	T8

Slamavskiller	[ ] Ja	[ ] Nei	Våtvolum i m³ / Antall kummer
Annet renseltiltak/-utstyr	[ ] Ja	[ ] Nei	Angi hvilket

Arealer m m

	Brutto golvflate i m²	Leieareal (boligbygg) i m²	Avgiftspliktig tilleggsareal i m²
Byggets/tilbyggets areal			

	Areal i m²		Volum i m³
Tomteareal		Svømmebasseng	

Vannklosett [ ] Ja [ ] Nei

Tinglyste erklæringer

Vedlagt søknaden

[ ] Tillatelse til å legge og vedlikeholde ledninger, kummer m v på andres eiendom

[ ] Solidarisk ansvar for eiere av felles ledninger

[ ] Utvidet bruk av etablert fellesanlegg blir godkjent av samtlige brukere/eiere

[ ] Rett og plikt til nødvendig service av pumpeanlegg, maskinelt utstyr m m

[ ] Kommunens rett til å kreve provisorisk anlegg satt ut av funksjon ved tilknytning til kommunens ledningsnett

[ ] Andre forhold — Angi hvilke

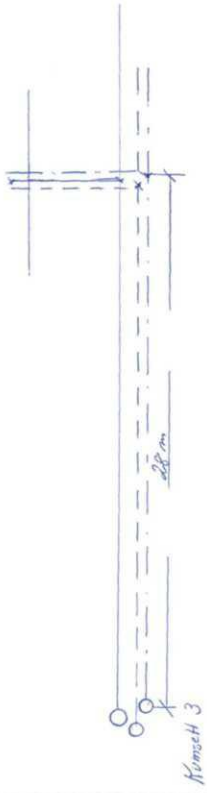
Dispensasjonssøknad (Angi grunn. Bruk ev baksiden av blanketten)

Andre opplysninger

NB! ***Det må også søkes bygningsmyndigheten om installasjonstillatelse for angjeldende sanitæranlegg iht plan- og bygningslovens bestemmelser.***

Situasjonsplan (kartskisse i målestokk) for utvendige anleggsdeler

Utvendig stoppventil, tilkoplingssted, kummer m v skal vises og målsettes nøyaktig.
Rørdimensjoner skal påføres, også for offentlige ledninger.
Situasjonsplanen tegnes nedenfor eller vises på kartkopi som påliimes.



Ferdigmelding/-besiktigelse

Denne blankett (Del A - Ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.

Trykt på selvkopierende papir

Byggeplass (adresse)

Fergeportgt 84

Til teknisk etat i (kommune)

Fr. stad

Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsellnr.
302	91		

Eier/fester av tomt: Thomas Langballe

Adresse: Box 1107 1631 Gml Fr.stad | Tlf.

A. FERDIGMELDING

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av: | Dato | ferdigstilt og etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Merknader

Stikkledn lagt inn i postrom og koblet til eksist. ledningsnett.
Ikke separert.

Råde Graveservice a-s
TLF.: 69-28 05 50

Sted, dato: 25/3-02

Autorisert rørleggers underskrift: Ingve Olsen

B. FERDIGBESIKTIGELSE

Ferdigbesiktigelse er foretatt: | Dato | De utførte installasjoner | ☐ godkjennes på følgende betingelser mv.: ☐ godkjennes IKKE av følgende grunner mv.:

Spesifiser

arkiveres OK SOU

17/12-02

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - VANN OG AVLØP
P.b. 1405, 1602 Fredrikstad
Tomtev 30, 1618 Fredrikstad

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØSEKSJONEN

SAKSNR	03/00524	001	001887/03
ARKIVKODE			
SAKSBEH.	IBKO	- 9 JAN. 2003	
ARKIVKODE P	06 - 302	91	
ARKIVKODE S	L62		
TYP		SATO/DISK	

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted, dato | Underskrift


Y 13500
Y 13575
X 134100
X 134025
X 133950
KIRKEGATEN
RAADHUSGATEN
FÆRGEPORTGATEN
VOLDGATEN
VOLDPORTGATEN
302/93
86
302/35
89
302/96
88
37
32A
302/97
32
302/98
79
302/86
80
302/83
23
302/22
302/95
80
302/87
302/88
22
81
302/85
38B
302/84
302/89
78
20
302/21
21
82
302/31
302/20
20
83
302/90
84
302/123
72
302/19
19
84
302/91
86
302/92
18
302/12
302/18
12
18
302/11
302/79
74
10
302/10
71
17
73
302/78
73
302/80
75
16
302/16
302/9
9
98
302/105

Oversikt over brannalarmanlegg i Gamlebyen gjennom kommunen som skal ha informasjon i meglerpakka.

Adresseliste kvarta 1
Tøihusgaten 45
Voldgaten 1
Voldgaten 3

Adresseliste kvartal 4
Kasernegaten 51
Kasernegaten 56
Voldgaten 5

Adresseliste kvartal 5
Toldbodgaten 36A
Toldbodgaten 36B
Torvgaten 58
Torvgaten 60
Kirkegaten 26

Adresseliste kvartal 9
Torvgaten 61
Torvgaten 62
Raadhusgaten 17A
Raadhusgaten 17B
Raadhusgaten 17C
Voldportgaten71
Kirkegaten 29A
Kirkegaten 29B

Adresseliste kvartal 11
Kirkegaten 31
Kirkegaten 31A
Kirkegaten 31B
Tollbodgaten 38
Tollbodgaten 70B

Adresseliste kvartal 12
Færgeportgaten 78
Færgeportgaten 78B
Færgeportgaten 82
Raadhusgaten 19
Raadhusgaten 20A
Raadhusgaten 20B
Raadhusgaten 21

Adresseliste kvartal 13
Voldgaten 10A
Voldgaten 10B
Voldgaten 12
Voldportgaten 74
Raadhusgaten 18A
Raadhusgaten 18B
Færgeportgaten 83
Færgeportgaten 84
Færgeportgaten 85

Adresseliste kvartal 14
Færgeportgaten 77
Smedjegaten 86
Toldbodgaten 39
Toldbodgaten 39B
Toldbodgaten 40

Adresseliste kvartal 15
Færgeportgaten 79
Færgeportgaten 80
Færgeportgaten 81
Kirkegaten 32
Kirkegaten 32A
Smedjegaten 89
Smedjegaten 91

Raadhusgaten 22

Nye Kvartaler

Kvartal 7
Kasernegata 49
Kasernegata 50
Kasernegata 52
Kasernegata 55
Raadhusgaten 13
Raadhusgaten 15
Torvgaten 63
Torvgaten 65
Torvgaten 66
Torvgaten 68
Voldgaten 6
Voldgaten 7

Kvartal 8
Kirkegaten 27
Kirkegaten 28
Torvgaten 57
Torvgaten 59
Tolbodgaten 37
Voldportgaten 69

Kvartal 10
voldportgaten 73
Voldportgaten 75
Voldgaten 8
Voldgaten 9
Torvgaten 64
Torvgaten 67
Raadhusgaten 16

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Stenseth Grimsrud Arkitekter AS

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2005/11780-17-64730/2007-BHUU	302/91	04.07.2007

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1295/07

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 01.06.07, (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Færgeportgaten 84
Gnr. 302 Bnr. 91

Arbeidets art: Bruksendring av verksted til boligformål.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

B. Huuse

Benedicte Huuse
avdelingsarkitekt

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 22 Bankkonto: 5122 05 77000

Kommunens saksnr | Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	302	91				

Adresse	Postnr	Poststed
Færgeportgata 84	1632	Gml. Fredrikstad

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR: 1295/07 | BEHANDL.DATO: 04.07.07

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	01 - 05	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	01 - 01	☐
Andre vedlegg			☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Dato: 01.06.20 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Jon Tore Grimsrud

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR: 2005/11780 | LØPENR: 52953/2007
KASS.ÅR | KOPI
SAKSBEH: BHUU | 05 JUNI 2007 | ARKIV DATO/SIGN
ARKIVDEL: KAR-GBN-A
KLASSERING: 302/91 L40

14

© NBR nr 5167 Juli-2003
www.fagtorget.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Egil Norli AS

Postboks 226
1620 GRESSVIK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2009/8880-11-97148/2010-KJGR	302/91	06.09.2010

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1326/10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 31.08.2010 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Færgeportgaten 84, Sentrum Ø
Gnr. 302 Bnr. 91

Arbeidets art: Bruksendring av bod i 1.etg., fasadeendring.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Kjersti Grotle
overarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 22 Bankkonto:

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	302	91		B		
	Adresse: Færgeportgaten 84			Postnr.	Poststed	

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

FREDRIKSTAD KOMMUNE
REGULERING OG TEKNISK DRIFT
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
1326/10	06.09.10

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Egil Norli as

Dato: 27.8.10 | Underskrift: Egil Norli

Gjentas med blokkbokstaver: Egil Norli

© NBR nr. 5167 Juli-2003

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNALARKIVET

SAKSNR	LØPENR
2009/8880	94192/2010
KASS.ÅR	KOPI
SAKSBEH. KFGR	31 AUG. 2010 ARKIV DATO/SIGN
ARKIVDEL KAR-GBN-A	Side 1 av 1
KLASSERING 302/91 L42	

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 302/91/0/2

Eierrepresentant: Gård Torunn Borgen

Regningsmottaker: Gård Torunn Borgen

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	302	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	91	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193972179	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		148

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GÅRD LEIF ERIK	Dalsåsen 68	1285 OSLO	3/4	Hjemmelshaver
GÅRD TORUNN BORGEN	Dalsåsen 68	1285 OSLO	1/4	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.01.2027	1/1	0	kr 488,00
1104	RENOVASJON - 140 L	2,00 140 l	kr 3 135,00	01.01.2027	1/3	0	kr 2 613,00
60	ESkatt Bolig	1 331 000,00 0/00	kr 3,20	01.01.2027	1/1	0	kr 4 259,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.01.2027	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.01.2027	1/1	0	kr 2 834,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.01.2027	1/1	0	kr 2 598,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.01.2027	1/1	0	kr 7 885,00

kr 21 920,00

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.09.2026 12:30

Eiendom 3107-302/91/0/2

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Færgeportgaten 84B	1632 Gamle Fredrikstad

Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Gård Torunn Borgen Dalsåsen 68 1285 Oslo	150956	Hjemmelshaver	1/4		Bosatt
Gård Leif Erik Dalsåsen 68 1285 Oslo	270656	Hjemmelshaver	3/4		Bosatt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260227
Addresse	Færgeportgaten 84 B		
Postnr.	1632	Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Selgers navn	Leif Erik Gård		
Selgers navn	Torunn Borgen Gård		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

81756687

Våtrom

Initialer selger:
L G
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet varmtvannsbereder og vask/skap ca 2012

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Comfort Fredrikstad faktura 9/5- 2012 faktura nummer 22415

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble utført en del elektriske arbeider i huset rundt 2012. Nytt sikringsskap med moderne sikringer, noen stikkontakter og varmekabler på nytt soverom i 1 etg. Dette ble gjort av Aronsen Elektriske. Dette firmaet gikk konkurs i 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Aronsen Elektriske- Fredrikstad firma.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble byttet membran på en del av taket i forbindelse med tak lekkasje hos naboen i 2020. pluss nedløp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Fredrikstad ventilasjons-OG29/10-2020 v/Odd Ragnar Solgård

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dette er et hus i Gamlebyen i Fredrikstad. Huset er flere hundre år gammelt. Selvfølgelig er det noen skjevheter "her og der"

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kitting av gamle vinduer

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Generelle malerarbeider

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført maling selv. Glassmester tok seg av kitting.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble som jeg tidligere har skrevet gjort en del elektriske arbeider på huset ca 2012 av Aronsen elektriske. Dette firmaet gikk konkurs i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Aronsen Elektriske

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Dette var en kontroll fra Elektrisitetverket for noen år siden. Iflg leieboeren vår holdt de på i flere timer. Vi har ikke fått pålegg om noen utbedringer utover det vi selv har stått for. Da har sikkert alt vært ok-

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Har ikke fått pålegg om utbedringer

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet varmepumpe i 2017. General varmepumpe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura til Isnes montasje ltd Kjennshaugveien 6B 1710 Sarpsborg. Fakturanummer 645

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Firmaet som monterte varmepumpa. Har bestilt ny service til 30 september 2026selvfølgelig

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Selvfølgelig

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Det ble utført radonmålinger i 2014. Finner ikke målingene

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Leieboer har inngått avtale om Norgespris

Initialer selger:
L G
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.09.2026

Signert av *Leif Erik Gård*

Signert av *Torunn Borgen Gård*

Initialer selger:
L G
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Eiendomsstatus, ordre 302_91_0_2

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 302	**Bnr:** 91	**Fnr:** 0	**Snr:** 2
Adresse:	Færgeportgaten 84B, 1632 Gamle Fredrikstad		
Areal matrikkelenhet:	304.7 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1130 - Sentrumsformål **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 530 - Hensyn friluftsliv 550 - Hensyn landskap 570 - Hensyn kulturmiljø 810 - Krav om felles planlegging
Reguleringsplaner: 420 Gamlebyen	**Vedtatt:** 29.01.1998	**Formål:** 110 - Boliger 990 - Annet kombinert formål **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest420_130.pdf		
Reguleringsplaner under arbeid: 1116 Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen		**Varslet igangsatt:** 16.03.2022

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 01.10.2026

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Festningsbyen (Gamlebyen i Fredrikstad med omgivelser).

Dato: 01.07.1996
Revidert: 28.11.1997
Revidert: 10.02.1998

§ 1 FORMÅL

Festningsbyen ved Glomma i Fredrikstad er unik som bydannelse i Norge. Den fikk sin nåværende form omkring 1750. Dette gjelder festningsanleggene såvel som byplanen. Selve bebyggelsen har en mer skiftende alder ettersom den har vært fornyet etter de mange branner som har herjet stedet. Gamlebyen er fremdeles en militær garnison og dette setter sitt preg på byen. Forøvrig fungerer den som en særegen bydel i Fredrikstad med boliger, forretninger og andre virksomheter.

Hensikten med reguleringsplanen og bestemmelsene er å verne, bevare og eksponere dette arkitektoniske og kulturhistorisk særegne by- og festningsområde. Det er vesentlig at området skal være en levende bydel i Fredrikstad, men en videreutvikling må baseres på det historiske fundament og innenfor rammen av antikvariske hensyn.

§ 2 PLANOMRÅDET

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000. Det reguleres i sin helhet til spesialområde med formål bevaring i h.h.t. PBL. § 25.6. Området omfatter Gamlebyen, festningsanleggene og friområdene utenfor disse, del av Glomma samt Østre Fredrikstad Gravlund. Innenfor den viste grense skal arealene og bebyggelsen disponeres i h.h.t. denne plan og de tilhørende reguleringsbestemmelser.

§ 3 OMRÅDER FOR BOLIGFORMÅL

§ 3.1 For eiendommer regulert til boligformål skal bebyggelsen nyttes til boliger Unntak kan tillates for del av bygning etter godkjent søknad

§ 3.2 Ved nybygg, hovedombygging o.l. som forutsetter byggetillatelse kan det kreves at det på egen tomt avsettes plass til biloppstilling og utearealer for beboernes behov. Behovet skal vurderes konkret i den enkelte byggesak og bestemmes ut fra antikvariske og andre relevante hensyn.

§ 4 OMRÅDER MED BLANDET FORMÅL (boliger/forretninger/kontorer/verksteder m.v.)

§ 4.1 På eiendommer regulert til "blandet formål" tillates 1. etasje og kjeller brukt til næringsformål.

§ 4.2 Lokaler i bebyggelsens øvrige etasjer skal brukes til boligformål. Bruksendringer kan dog tillates etter godkjent søknad.

§ 4.3 Som krav til biloppstillingsplasser og uteareal gjelder § 3.2.

§ 5 OMRÅDER FOR OFFENTLIG FORMÅL

§ 5.1 Områdene omfatter militære bygninger, kirke, rådhus m.v. Bygningenes bruk er påført plankartet. Nybygg, tilbygg og hovedombygginger må dekke offentlige formål og skje i h.h.t. § 10.
For evt. bygging på 2A skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som ivaretar helheten i kvartalet.

§ 5.2 Krav til biloppstillingsplasser, uteareal o.l. vurderes særskilt i hver enkelt sak. (konf. § 3.2.)

§ 5.3 Området som på plankartet er betegnet som "Kommandantens hage" kan ikke bebygges. Anlegget kan ikke endres vesentlig uten etter innhentet godkjenning.

§ 6 OMRÅDER FOR ALMENNYTTIG FORMÅL

§ 6.1 Områdene gjelder følgende eiendommer:
Kasernegaten 41 (Frimurerlosjen)
Kasernegaten 52 (Betania)
Torvgaten 60 (Dunkejongården/Foreningen Gamle Fredrikstad)
Bygningenes bruk er påført plankartet.

§ 6.2 Som krav til biloppstillingsplasser, uteareal o.l. gjelder § 3.2.

§ 7 TRAFIKKOMRÅDER

§ 7.1 Trafikkområdene omfatter gater og fortau inkludert mindre grøntområder, torv og plasser, kaiområder, gangveier samt del av Glomma innenfor plangrensen.

§ 7.2 Gater og fortau
Eksisterende gateløp med fortausmarkeringer skal bevares.
Nyanlegg, endring av belegning m.v. er ikke tillatt uten etter godkjent søknad.

§ 7.3 Plassen ved Artillerismien (merket P1) samt plassen ved Krutthuset (merket P2) tillates brukt til parkering og kan utformes i h.h.t. dette. Detaljplaner skal fremlegges til godkjenning.Torvet er avmerket spesielt hvor parkering kan skje etter Trafikkplan for Gamlebyen.

§ 7.4 Kaiområdet (merket K) kan benyttes til småbåthavn, trafikkai og fergebrygge. Båtopplag kan tillates etter godkjent reglement.

§ 7.5 I den del av Glomma som inngår i planen tillates ikke oppankring av faste installasjoner, fartøy o.l.

§ 8 FRIOMRÅDER

§ 8.1 Festningsanleggene, inkludert vanngraver og gangveier samt de øvrige parkområder skal behandles ut fra hensynet til deres historiske og antikvariske verdi samt militære betydning. Endring av terreng, gangtraseer eller andre anlegg, samt hugging av trær tillates kun etter søknad. Til grunn for skjøtsel av anleggene legges den utarbeidede restaureringsplan for festningsverkene.

§ 8.2 Lekeplasser som angitt på planen kan opparbeides i friområdene i nødvendig utstrekning for å dekke beboernes behov.

§ 8.3 Bygninger tillates ikke oppført i friområdene. Unntak kan gjøres for spesielle bygninger etter godkjent søknad.

§ 9 OMRÅDE FOR GRAVLUND

§ 9.1 Østre Fredrikstad Gravlund er regulert til spesialområde for gravlund/ urnelund og skal benyttes i h.h.t. de bestemmelser som gjelder for slike. Det kan tillates å foreta endringer av terrenget ved oppfylling av 0,7 m på den østligste delen (se plankart) i samråd med Fylkeskonservatoren.

§ 9.2 Det tillates ikke oppført nye bygninger på området.

§ 9.3 Området rundt Østre Fredrikstad kirke kan tas i bruk til urnelund etter bruksplan godkjent av Fylkeskonservatoren og Den Norske Kirke som ledd i gjenskaping av det historiske miljø.

§ 10 KRAV TIL BEBYGGELSEN

§ 10.1 Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Hvis en bygning må rives på grunn av brann eller annen skade, skal ny bygning oppføres på samme sted. Den nye bygning skal gis en eksteriørmessig utforming lik den som er fjernet, men kan rent unntaksvis, og da betinget av særlige grunner gis en utforming som er tilpasset bygningsmiljøet i Gamlebyen.

§ 10.2 Ved nybygging skal bygningene tilfredsstille branntekniske krav (konf. brannvernplan av mars 1993). Utformingen av bygningskropp og eksteriør skal være tilpasset gatebildet og Gamlebyens bygningsmiljø. Hovedbygningers høyde skal være maksimum 2 etasjer med mulighet for innredet loft. Bygningene skal ligge i gatelinje.

Sidefløyer og uthus kan tillates bygd i nabogrenser. Bygningshøyden skal i alminnelighet være maksimum 1 etasje med mulighet for innredet loft. Der man har dokumentasjon fra tidligere bebyggelse skal man ved nybygging legge dette til grunn for utformingen.

§ 10.3 Ved hovedombygging eller bruksendring samt andre arbeider som krever tillatelse skal det settes krav til brannteknisk sikring (iflg. bygg forskr. og brannsjefen).
Oppføring tillates i nabogrense under forutsetning av at branntekniske forhold ivaretas. Ved nybygg/ombygging skal bygning ha brannvegg i nabogrense (min. A120).
Det kan også stilles krav til omgjøring av fasader og detaljer slik at disse blir mer i samsvar med bygningens tidligere karakter. Det må legges vekt på at tilbygg ikke skaper for store endringer av gårdsrom og legger for stort beslag på eiendommens uteareal.

§ 10.4 Ved oppussing, vindusutskifting eller annen vesentlig reparasjon i fasadene, må dette gjøres på en måte som fører fasadene tilbake i samsvar med tidligere utseende eller i samsvar med byggestilen på vedkommende bygning.
Kravet gjelder materialvalg, fasadekledning, taktekking, gavlavslutninger, skorstener, listverk, utvendige dører og andre eksteriørdetaljer på bygningen.
Alle utendørs elementer i tilknytning til bygning og anlegg, såsom gjerder, porter, trapper, gelendre, skilt, markiser, baldakiner, antenner, koblingsbokser o.l. kan ikke settes opp eller endres uten godkjenning.

§ 10.5 Maling av bygninger, gjerder o.l. skal skje etter en godkjent fargeplan. Avvik kan kun skje etter godkjenning.

§ 11 GENERELLE BESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Det faste utvalg for plansaker kan etter grunngitt søknad, gjøre mindre unntak fra plan og bestemmelser.
Ved vurdering av søknader om unntak og godkjennelser skal det legges vekt på at Gamlebyens totale miljø ikke blir skjemmet. Det skal videre påses at tiltak ikke medfører økt brannfare eller er til sjenanse for strøket og dets beboere ved økt trafikk, støy eller andre miljømessige ulemper. Det skal også legges vekt på at alle tiltak tilfredsstiller antikvariske krav.
Ved tiltak som medfører arbeider i bakken skal kulturminnemyndighetene høres mht. etterreformatoriske kulturminner. Dette for å vurdere behovet for dokumentasjon samt bevaring og oppbevaring av funnmaterialet.
Alle søknader om unntak og godkjennelser skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før de behandles etter plan- og bygningsloven.

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Gård Torunn Borgen

Dalsåsen 68

1285 Oslo

Adresse:	Færgeportgaten 84 B (H - 1 - 2)	Dato:	29.09.2026
Bygningsnr:	193972179	Saksreferanse:	
Eiendom:	302 / 91 / 0 / 2	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Tor Magnus Bonde Davidsen
Antall ildsted:	1	Avtale nr:	29975
Tilsyn:	Utført 19.02.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Anmerkning ildsted:

Gjelder: Jøtul vedovn Plassering: 1 etasje Produktnavn

Ildsted skal monteres etter monteringsanvisning fra gjeldene ildstedsleverandør.

For eldre ovner hvor monteringsanvisning ikke foreligger skal kravene i Byggdetaljblad 552.135- Ildsteder og skorsteiner, legges til rette.

Kommentar: ildsted er montert for nærme brannmur, den er 10cm men skal være 20cm i følge monteringsanvisningen.

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 28.9.2026

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

Eiendomsrapport for 302 / 91 / 0 / 2

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. oktober 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 302 **Bruksnr.:** 91 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Færgeportgaten 84B, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Se vedlegg.

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 29. September 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**302**	Bnr.:	**91**	Fnr.:		Snr.:	**2**
Adresse:		**Færgeportgaten 84**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 19.02.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 02.09.2026	

Med vennlig hilsen

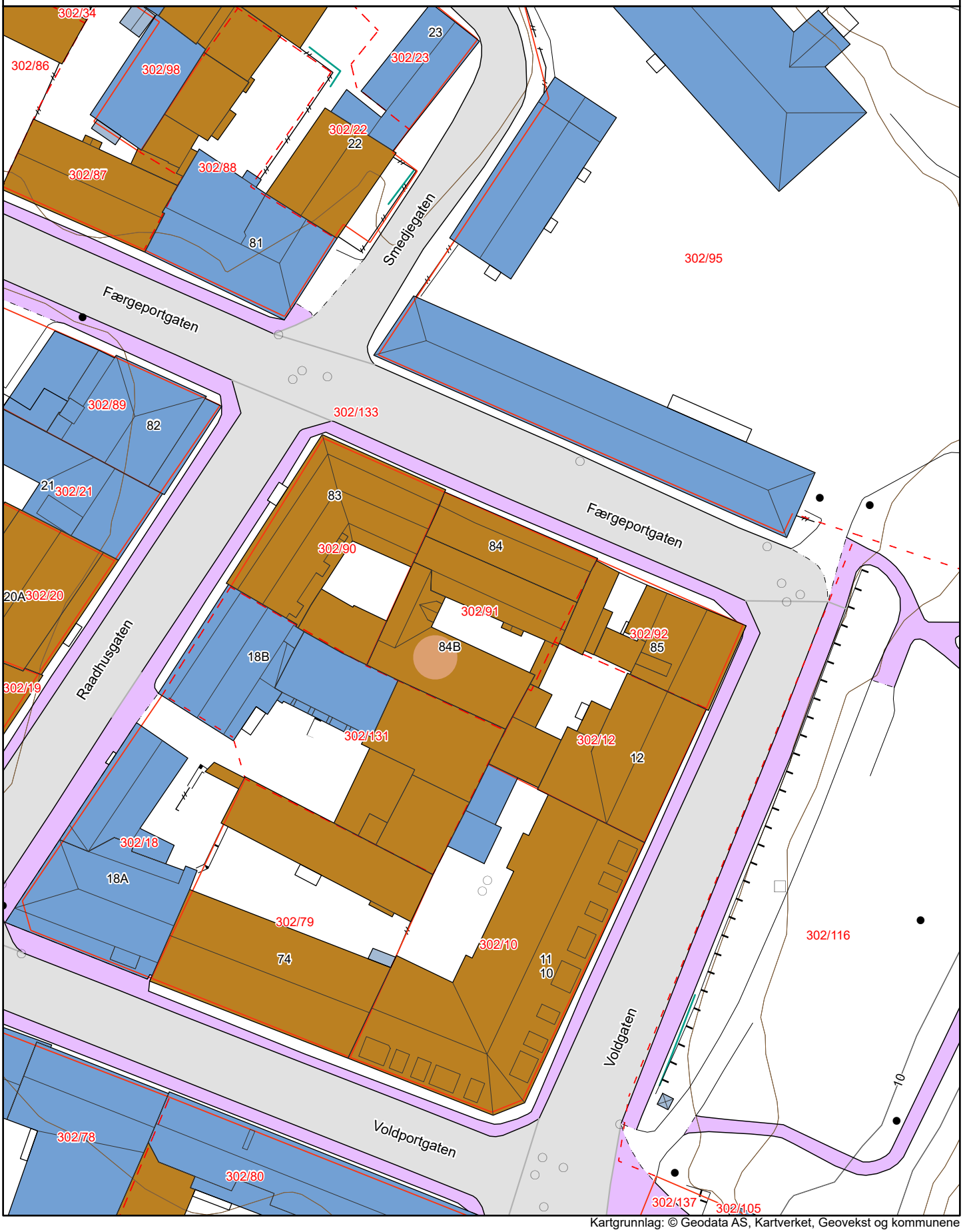
Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

Oversiktskart

Adresse: **Færgeportgaten 84B, 1632 Gamle Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/302/91/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 305 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.09.2026

N



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

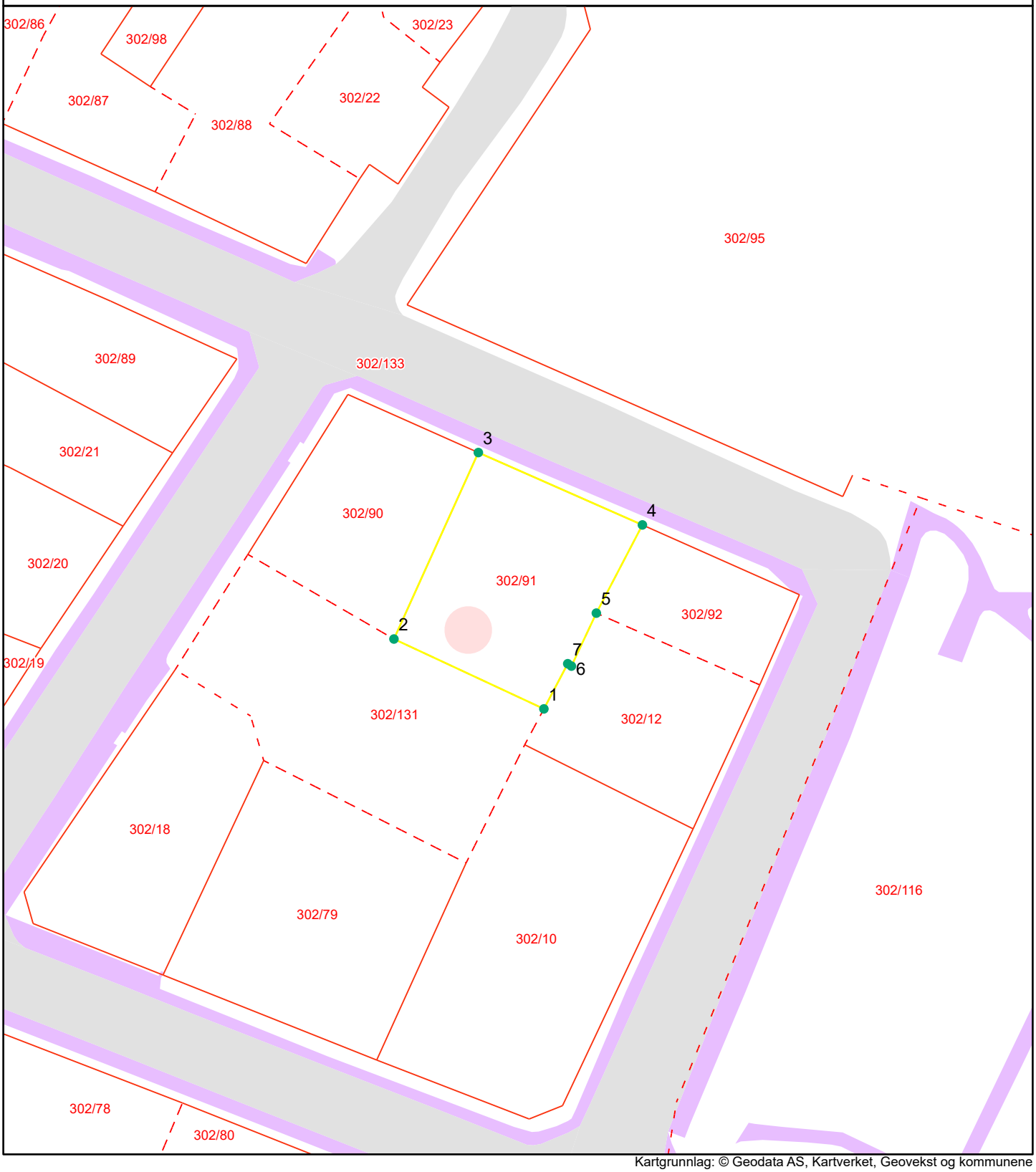
Adresse: **Færgeportgaten 84B, 1632 Gamle Fredrikstad**
Gnr/bnr: **3107/302/91/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 305 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 28.09.2026

N

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

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



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 305 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6564370.72	611699.98	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	13	15.28	0
2	6564377.17	611686.14	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	13	18.9	0
3	6564394.38	611693.93	Ikke spesifisert	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	16.56	0
4	6564387.7	611709.07	Ikke spesifisert	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	9.19	0
5	6564379.56	611704.82	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	100	5.41	0
6	6564374.67	611702.52	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra transparent	100	0.41	0
7	6564374.89	611702.18	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	4.72	0

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 302/91/0/2

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-09-28

N

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 302/91/0/2

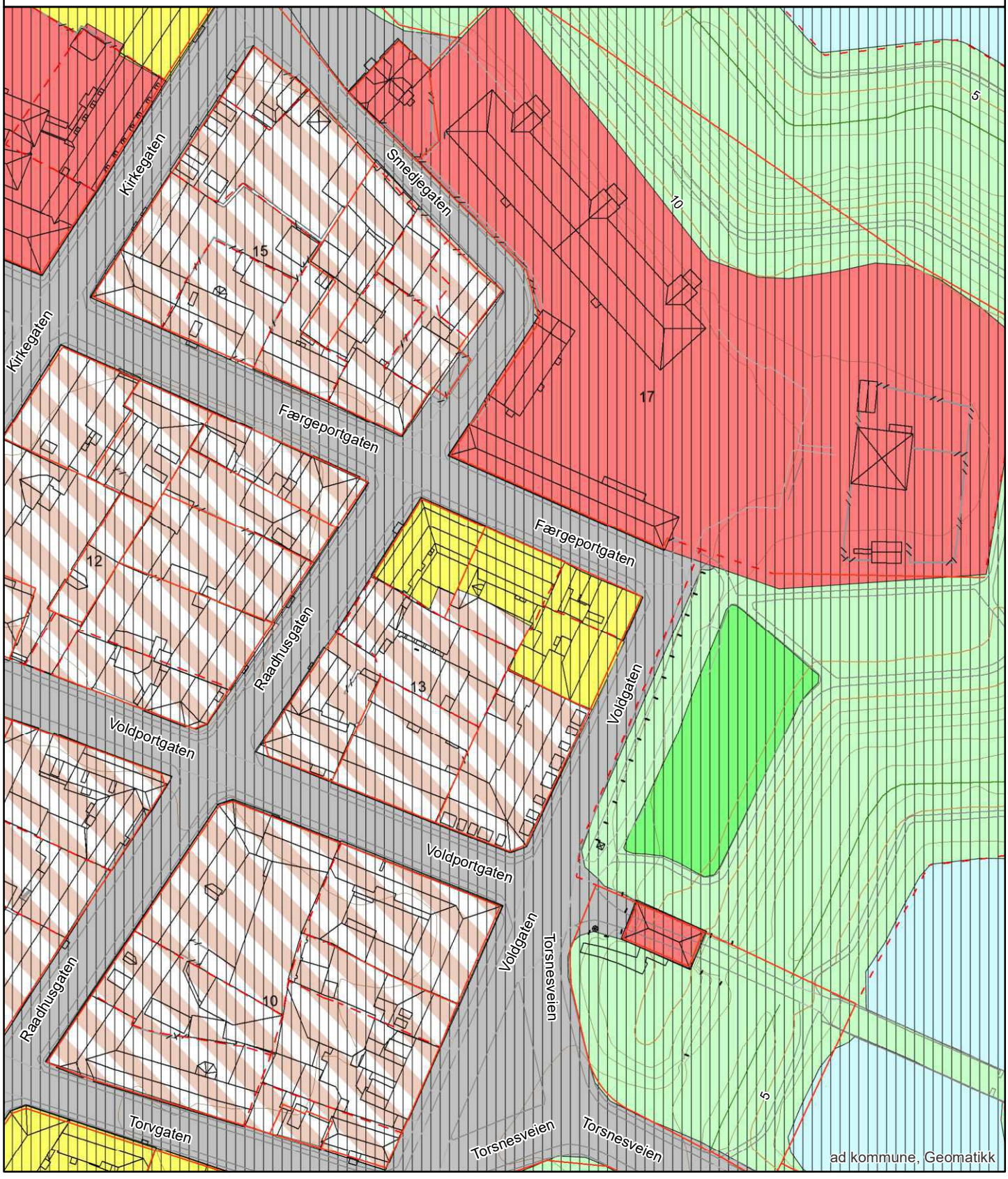
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-28

N

Planident: 420
Ikrafttredelsesdato: 29.1.1998
Plannavn: Gamlebyen

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.



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 302/91/0/2

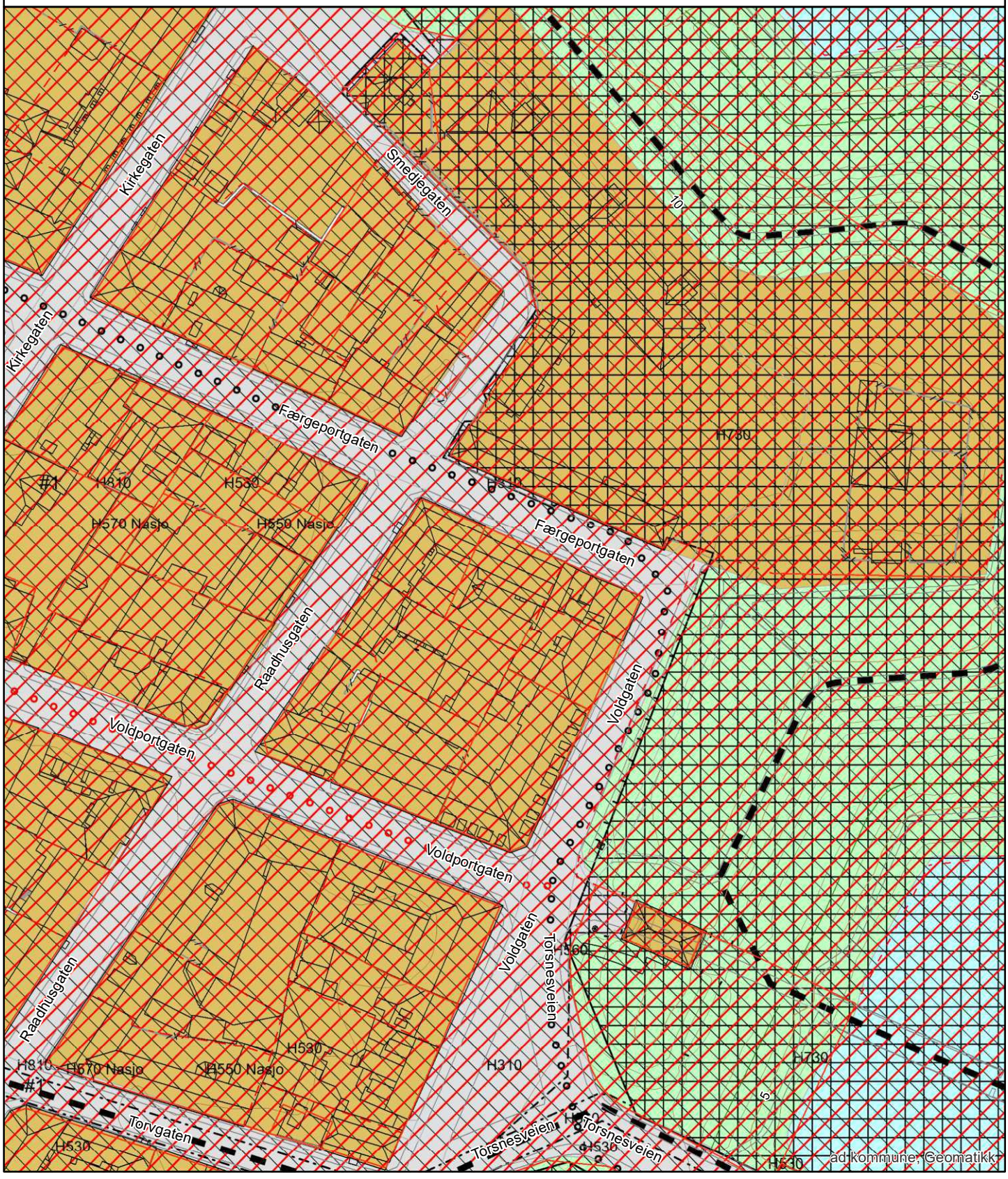
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-28

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.



Grunnkart

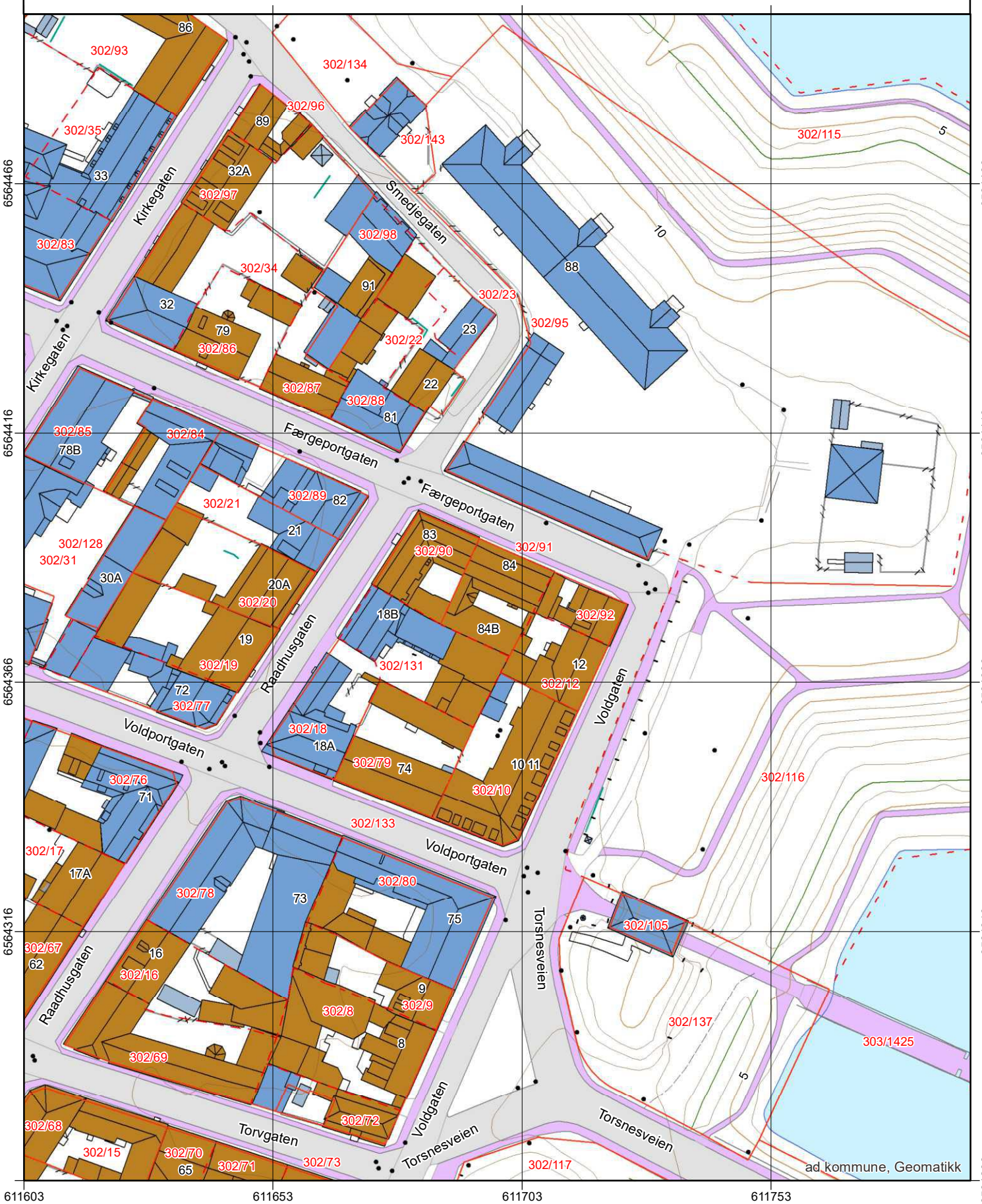
Adresse:
Gnr/Bnr: 302/91/0/2

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-28

N

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



Arealplaner under arbeid

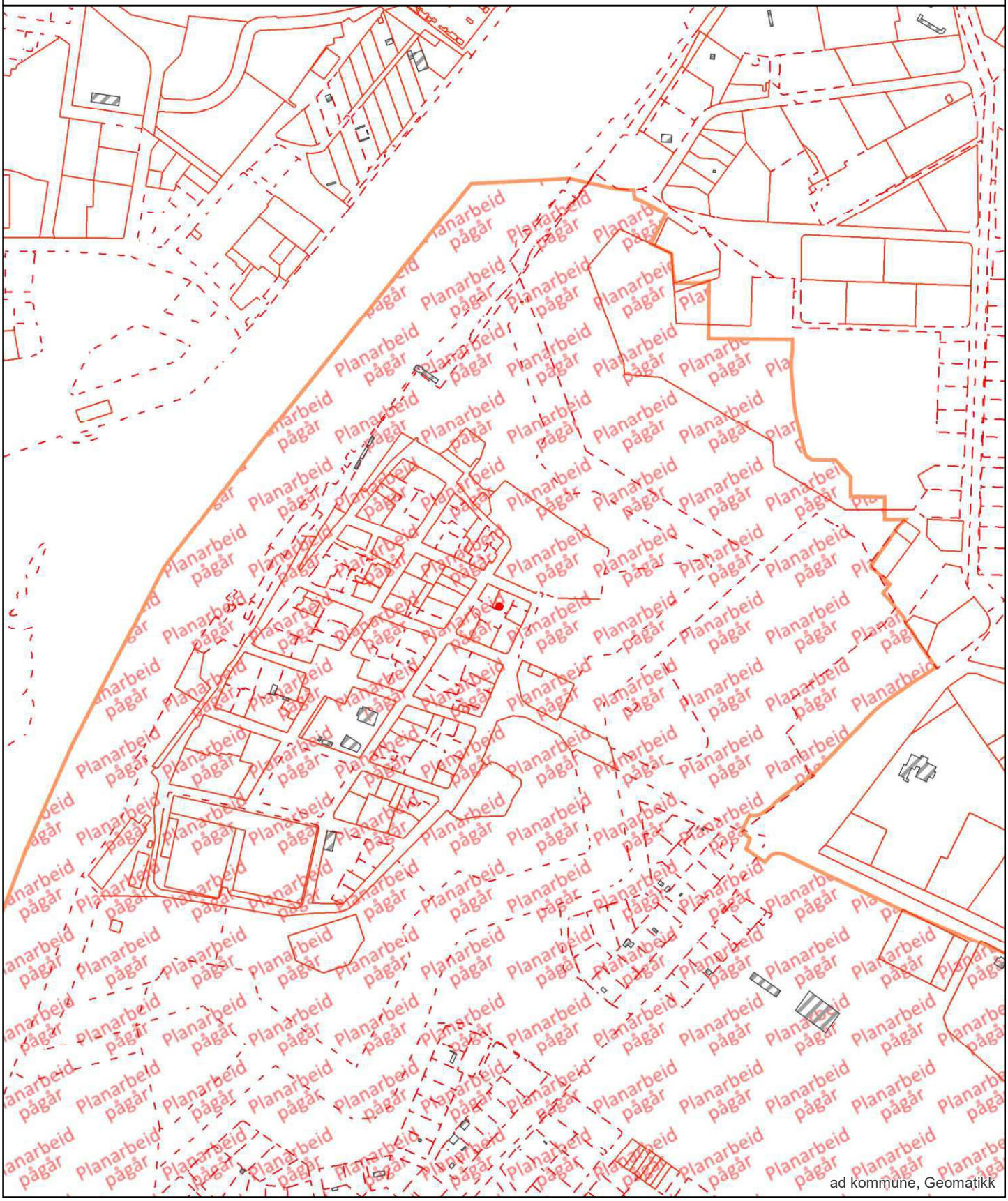
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 302/91/0/2

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-09-28

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Planident: 1116
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn: Områderegulering Gamlebyen, Kongsten og Hagebyen

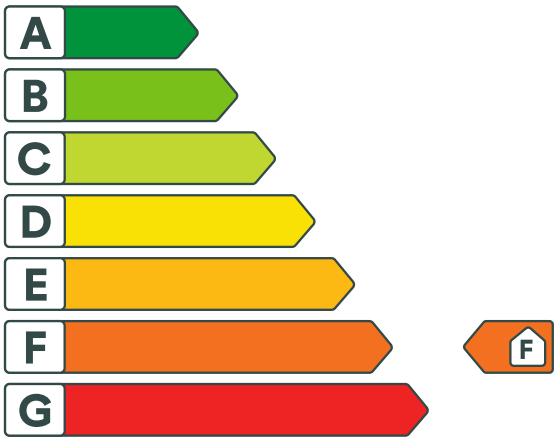


ad kommune, Geomatikk

Energiattest



Adresse **Færgeportgaten 84B, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **06.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-380877**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193972179**
Gårdsnummer **302**	Bruksnummer **91**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1837**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **370,06**

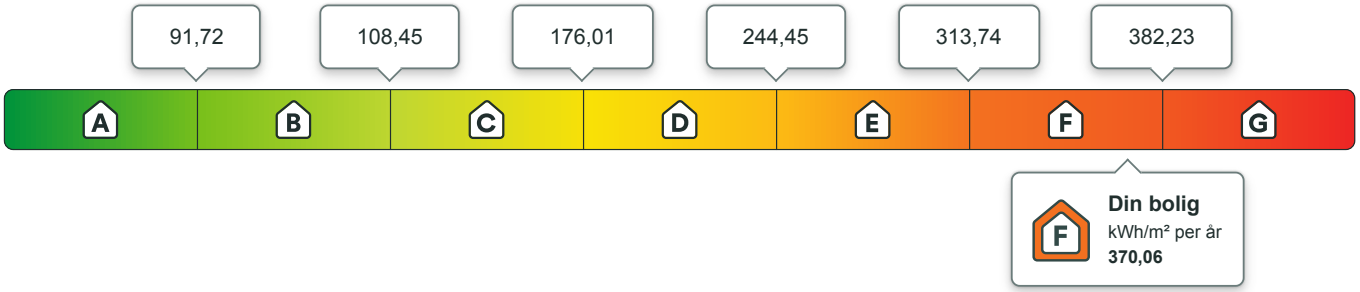
Færgeportgaten 84B, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
43 311,92	**363,97**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Færgeportgaten 84B, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Færgeportgaten 84B, 1632 GAMLE FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Færgeportgaten 84B

Nabolaget Gamlebyen Fredrikstad - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Childrens International School Fred... 231 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-... 373 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 2.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kongstenhallen	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongstenhallen Linje 8, 101, 113, 123	5 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

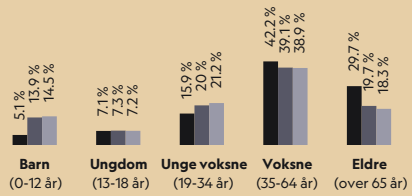
BARNEHAGER

Vaterland barnehage (1-5 år) 24 barn	11 min 1 km
Kongsten barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 1.1 km
Gudevold barnehage (0-5 år) 85 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Spar Gamle Fredrikstad	8 min
Rema 1000 Fredrikstad Øst	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen Fredrikstad	298	189
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil

SPORT

Kongsten idrettshall	7 min
CIS - utendørs ballflate	7 min
Actic Kongstenhallen	7 min
Centrum Helsestudio	9 min

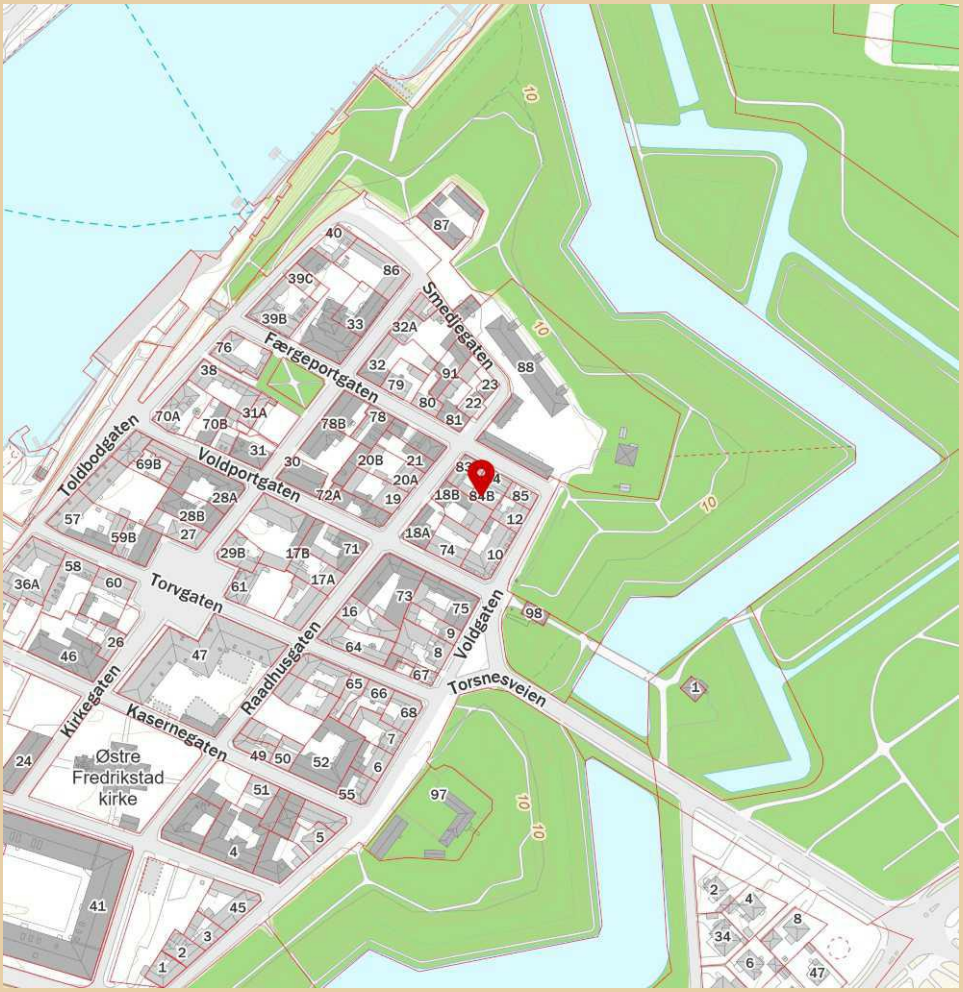
Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Færgeportgaten 84B

Nabolaget Gamlebyen Fredrikstad - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Childrens International School Fre... 231 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1... 373 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 2.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kongstenhallen	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongstenhallen Linje 8, 101, 113, 123	5 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Vaterland barnehage (1-5 år) 24 barn	11 min 1 km
Kongsten barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 1.1 km
Gudevold barnehage (0-5 år) 85 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Spar Gamle Fredrikstad	8 min
Rema 1000 Fredrikstad Øst	15 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

Torvbyen	8 min
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	15 min
Østsiden Vinmonopol	15 min

SPORT

Kongsten idrettshall	7 min
CIS - utendørs ballflate	7 min
Actic Kongstenhallen	7 min
Centrum Helsestudio	9 min

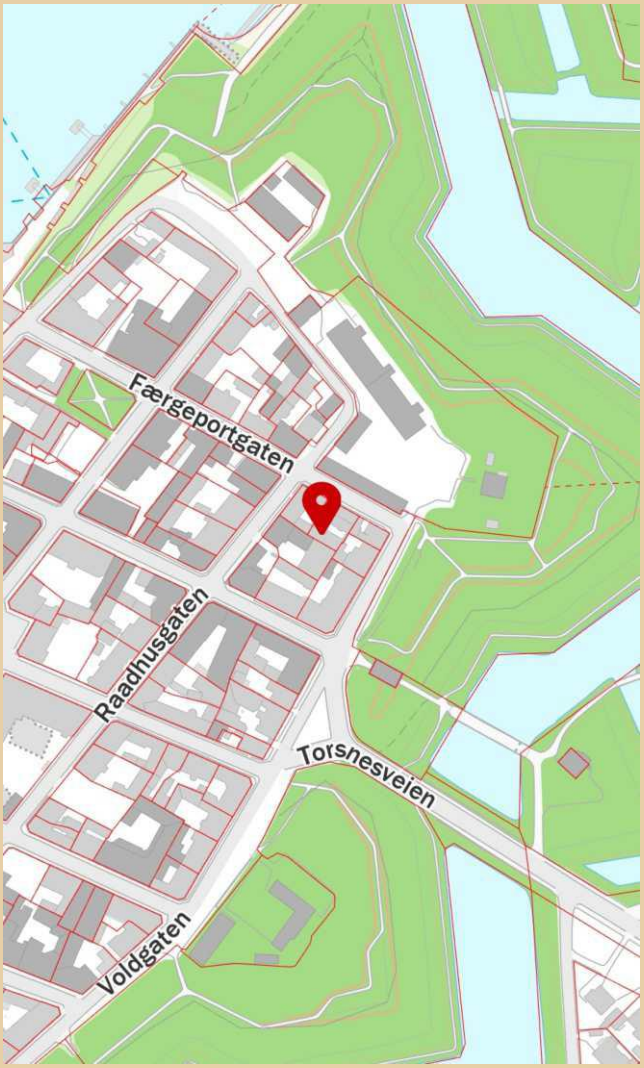
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

Færgeportgaten 84B

Nabolaget Gamlebyen Fredrikstad - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Childrens International School Fre...	7 min
231 elever, 12 klasser	0.6 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1...	8 min
373 elever, 22 klasser	0.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	6 min
90 elever	2.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kongstenhallen	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kongstenhallen	5 min
Linje 8, 101, 113, 123	0.5 km
Fredrikstad stasjon	6 min
Linje RE20, RX20	2.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

BARNEHAGER

Vaterland barnehage (1-5 år)	11 min
24 barn	1 km
Kongsten barnehage (1-5 år)	12 min
48 barn	1.1 km
Gudevold barnehage (0-5 år)	12 min
85 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Spar Gamle Fredrikstad	8 min
Rema 1000 Fredrikstad Øst	15 min

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

VARER/TJENESTER

Torvbyen	8 min
Vitusapotek Svanen - Fredrikstad	15 min
Østsiden Vinmonopol	15 min

SPORT

Kongsten idrettshall	7 min
CIS - utendørs ballflate	7 min
Actic Kongstenhallen	7 min
Centrum Helsestudio	9 min

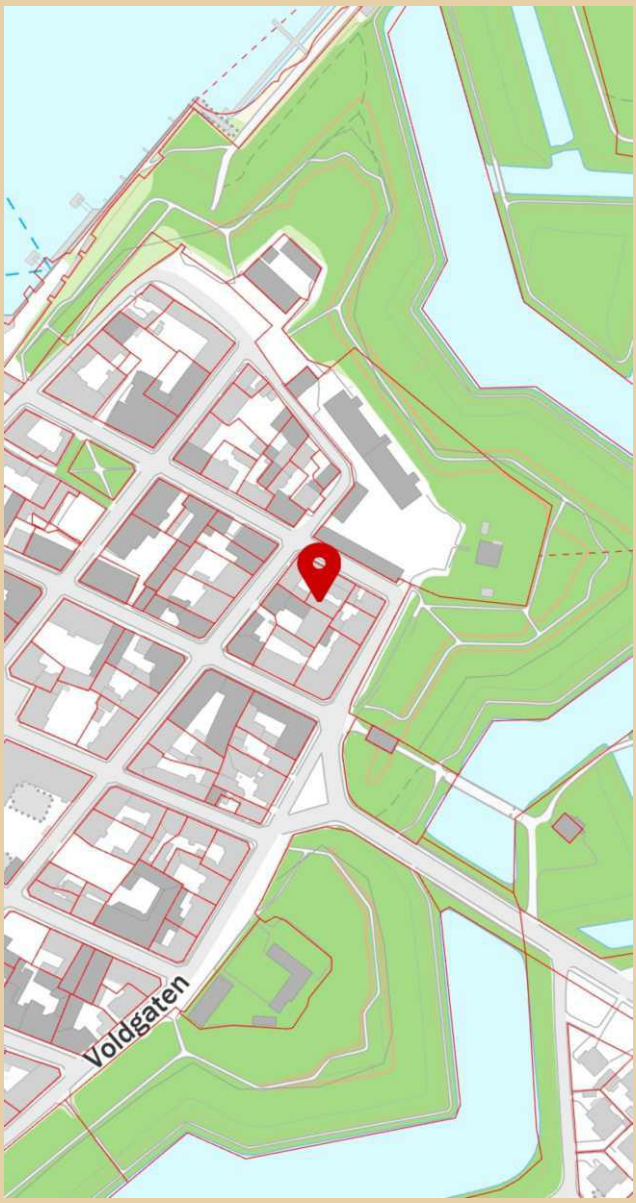
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

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:
Færgeportgaten 84 B, 1632 Gamle Fredrikstad
Gnr. 302, Bnr. 91, Snr. 2, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260227

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Marthe Olimb Sydseter

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 995 32 414

E-post: marthe.olimb.sydseter@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.
