PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

BYDALEN ALLÉ 30

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

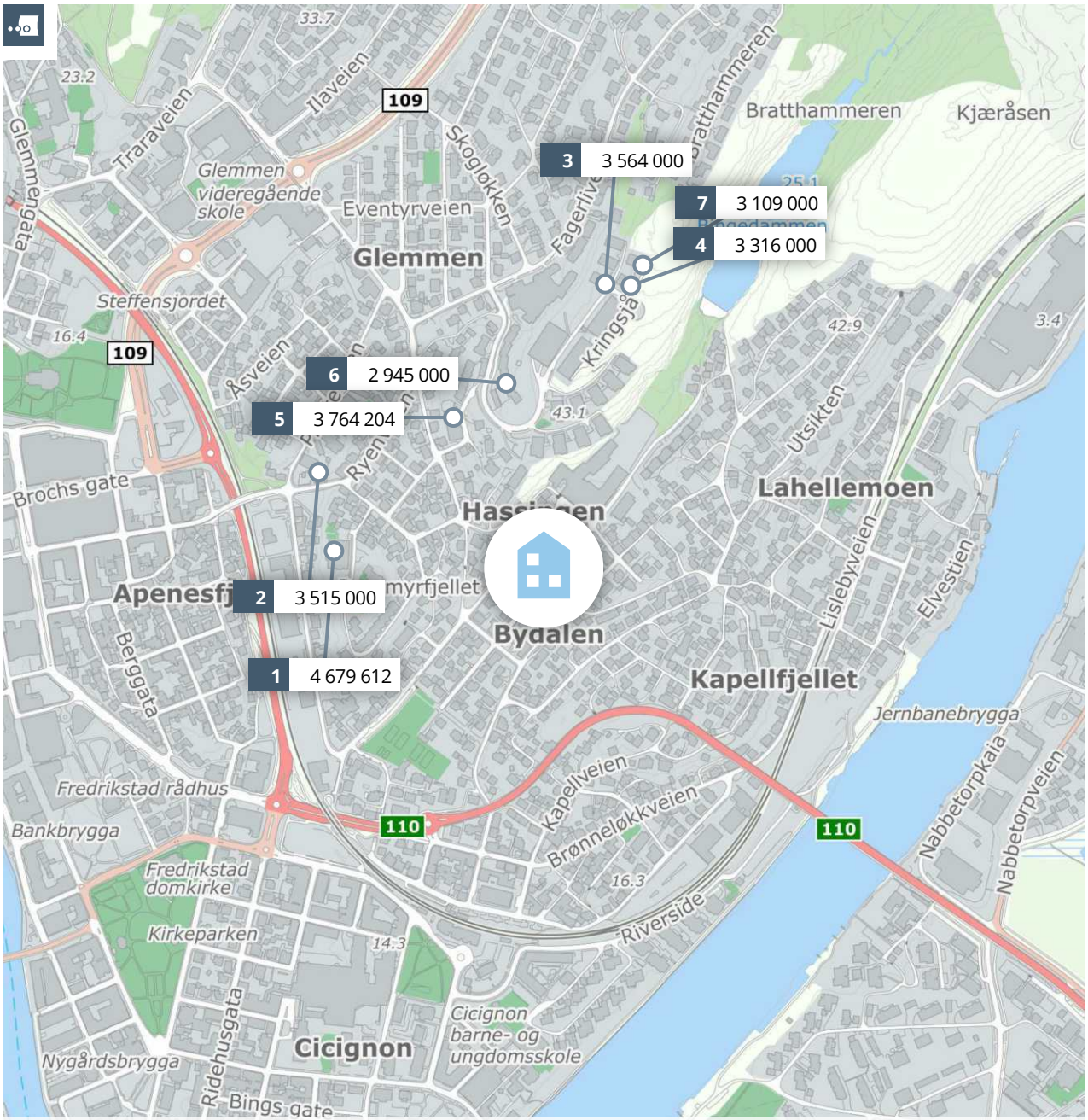
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BYDALEN ALLÉ 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 29.05.2025

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: Martin Spinnvåg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bydalen allé 30, 1604 FREDRIKSTAD

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1933

GNR 208 BNR 1394 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS BYDALEN

Verdivurdert til

4 250 000

0	4 250 000	33 465
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	127 m²	- m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1933

Fellesutgifter	3 944
Formue	0
Soverom	4
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Speiderveien 6 97 m²	1998	1. etg	2 sov	01.02.2025	4 650 000	**4 500 000**	179 612	4 679 612	**48 243**
2	Bryggeriveien 30 68 m²	1992	4. etg	2 sov	15.04.2024	3 590 000	**3 515 000**	0	3 515 000	**51 691**
3	Kringsjå 16 68 m²	1974	2. etg	2 sov	23.09.2024	3 450 000	**3 450 000**	114 000	3 564 000	**52 412**
4	Kringsjå 15 64 m²	1974	3. etg	2 sov	06.11.2023	3 400 000	**3 200 000**	116 000	3 316 000	**51 813**
5	Skytterveien 10 D 89 m²	1949	1. etg	3 sov	12.04.2024	3 900 000	**3 700 000**	64 204	3 764 204	**42 294**
6	Kringsjå 10 65 m²	1954	3. etg	2 sov	23.11.2023	2 900 000	**2 750 000**	195 000	2 945 000	**45 308**
7	Kringsjå 17 70 m²	1974	- etg	2 sov	24.04.2025	2 990 000	**3 000 000**	109 000	3 109 000	**44 414**

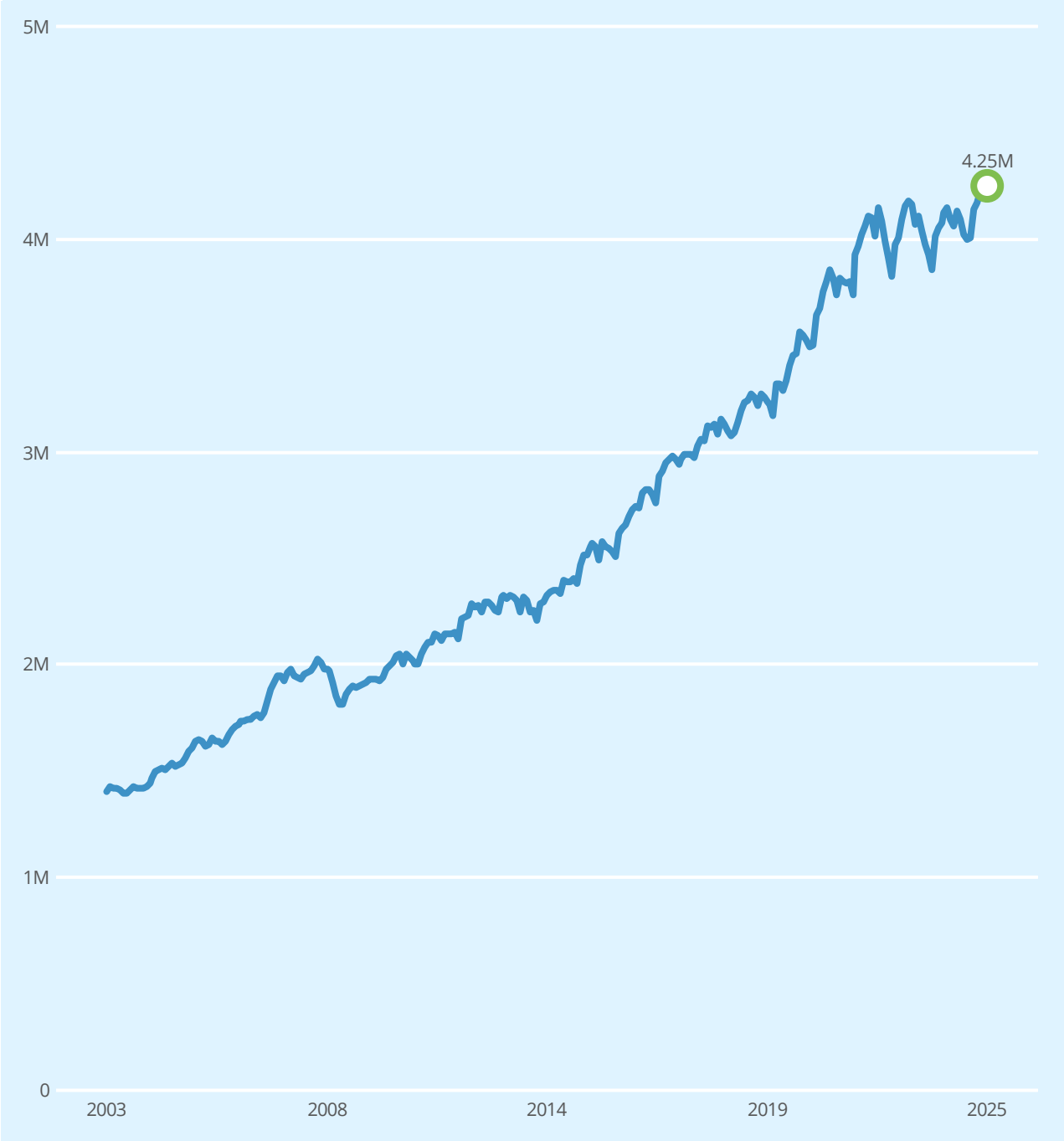
Halvpart av tomannsbolig. Bra standard i leiligheten, mye er oppgradert de siste årene.
Det er hele 4 soverom, to bad, to kjøkken m.mer. Lys og luftig leilighet med særdeles god planløsning som kan dekke ulike behov. Det er veranda, og bruksrett til loft. I tillegg fellestomt hvor hver leilighet disponerer egen parkeringsplass og hagedel. Attraktiv beliggenhet i Bydalen, grønt og fint område i utkanten av sentrumskjernen. Gangavstand til alle fasiliteter.

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

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

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

Historiske omsetninger



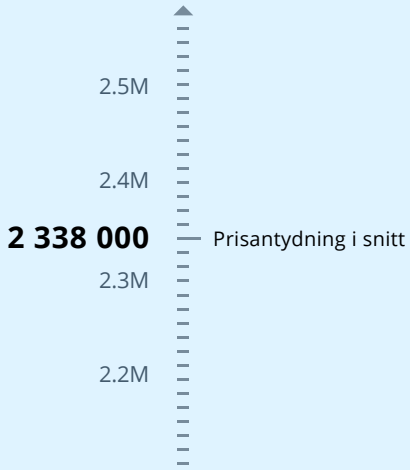
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1604 FREDRIKSTAD nå

9
leiligheter til salgs

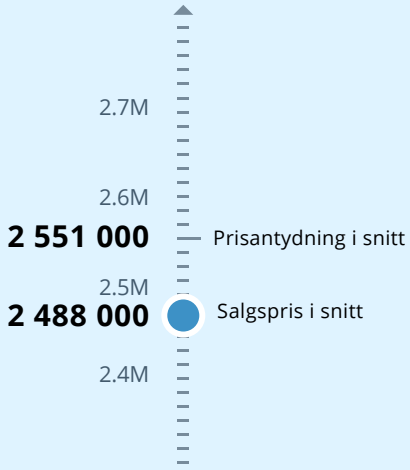


Annonsene har i snitt ligget ute i

87
dager

Leiligheter solgt i 1604 FREDRIKSTAD siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

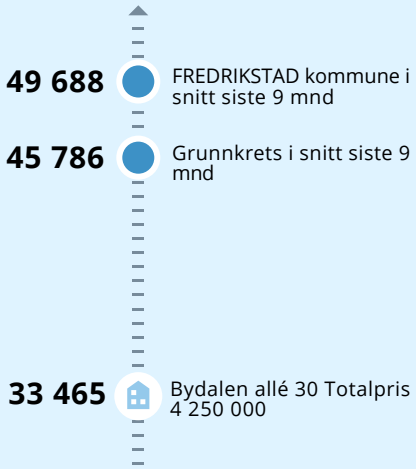


Solgt i snitt i løpet av

133
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bydalen allé 30, 1604 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 208, bnr. 1394, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 16649-1692 **Referansenummer:** UO7119

Autorisert foretak: Takstco AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jonny Eliassen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstco A.S

Rapportansvarlig



Jonny Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
jonny@takstco.no
906 56 342

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig + hybel ligger i 2 etg i et boligbygg fra 1933. Bygget er oppført i 2 etasjer + kjeller. 2 etg har seksjonsnummer 2 og består av en leilighet + hybel. Boligene er nylig oppgradert med bad og kjøkken samt en del overflater, el-anlegg og røropplegg. Seksjonen har beredere og tilgang til hovedstoppekran i kjeller. Det er 3 stk fellesrom i kjeller opplyses det.

Bygget er oppført med støpt/blokker i grunnmur, yttervegger i tre med utvendig stående kledning. Valmtak med betongstein. Takrenner i plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass.

Oppgraderinger som er foretatt :

- Det meste av el-opplegget i leilighet og hybel er nytt i 2023. Utført av Khan Elektro a.s. og Slevik Elektriske a.a. med samsvarerklæringer.
- Det meste av vann og avløpsrør er skiftet i 2023 inkl bunnledning i kjeller. (ikke bunnledning under grunnmur) Utført av Assemblin a.s. rørleggerfirma med dokumentasjon.
- 2 nye bad i 2023 og 2025 som er utført av Kjøstelsen a.s. med gulvbelegg, Eker bygg a.s. Khan Elektriske og Slevik Elektriske med dokumentasjon.
- Alle snekkerarbeider er utført av Eker Bygg a.s.
- Det er montert komfyrvakt og waterguard på begge kjøkken.
- Ny 200 liter bereder til stor leilighet.
- Nye gulvoverflater fra Pergo i store deler av boligene. Noen rom har eldre gulv.
- Ny varmepumpe i 2022.

Tomannsbolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.
Yttervegger er oppført i tre/plank med utvendig stående kledning.
Takets konstruksjon er av typen valmtak med sperrer i tre. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne bygningen ble oppført.
Malte vinduer i tre med 2 lags glass.Noen kjellervinduer + vinduer i trappegang med 1 lags glass.
Hvit leilighetsdør ut til felles gang.
Liten balkong på ca 5 kvm med sinkbelagt gulv. Rekkverk i tre.
Utvendig støpt flislagt trapp med stålrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med laminat og belegg, vegger er tapetsert/malt.
Himlinger er av malte plater.
Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Støpte gulv i kjeller.
Bygget har 3 stk teglsteinspiper hvor bare 1 er i bruk. Det er en åpen peis + gammel rundovn i hovedleiligheten.
Innvendig lakkert og malt trapp i tre.
Malte innvendige dører noen i fine`r.

Det er montert en varmepumpe av typen luft til luft i hovedbolig.

VÅTROM Gå til side

Bad i hybel :
Badet er nytt i 2025 og det foreligger dokumentasjon fra elektriker, rørlegger, malerfirma ang gulvbelegg.
Vegger og himling er av malte slette plater.
Gulvet er belagt med belegg og klemring mot sluk + oppbrett på vegger.
Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.
Badet er innredet med innredning med servant + dusjkabinett.
Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.
Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.
Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Bad i hovedleilighet.
Badet er nytt i 2023 og det foreligger dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og malerfirma ang gulvbelegg.
Vegger er kledd med våtromsplater, himlingen er kledd med malt slett himling.
Gulvet har belegg og har ca 35 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.
Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.
Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.
Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.
Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.
Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

KJØKKEN Gå til side

Hybel : Hvit innredning med heltre benkeplater, integrert komfyr + plate-topp. Komfyrvakt + waterguard.
Kjøkkenventilator med kullfilter.
Hovedleilighet : Hvit innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, komfyr, plate-topp, komfyrvakt + vannstopper.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Hybel : Toalettrom med toalett. Ventil inn i lufteløp på pipen.
Hovedleilighet : Toalettrom med toalett og servant med bare kaldt vann. Ventil inn i lufteløp på pipen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er lagt opp rør i rør system. Noe kobber til toalettrom er eldre og har Tg 2.
Avløpsrør er av pvc. Noe gammel soil i gulv i kjeller under grunnmur opplyser eier.
Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vinduer.
2 stk 200 liter bereder i kjeller. 1 til hybel og 1 til hovedbolig.
Bereder til hybel er noe eldre.
Boligen har automatsikringer. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.
Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget står trolig på leiregrunn som nesten alle boligene i bydalen. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Dreneringen er trolig fra byggeår.
Grunnmur i betong/blokker.
Relativt flat tomt med gressplen, busker og trær, gruset innkjørsel og gårdsplass. Tomten er usjenert og solrik samt barnevennlig.
Eier opplyser at utvendige rør er eldre, alder er ikke kjent. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.
Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomteforhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

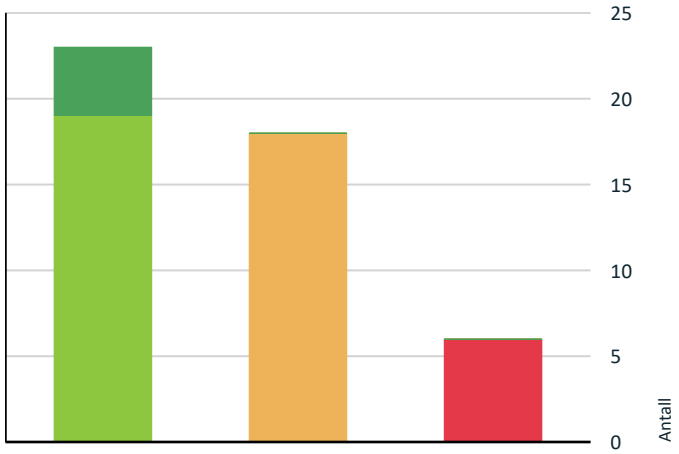
Tomannsbolig

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

Tegninger er forelagt takstmann. Det er også forelagt seksjoneringstegninger for takstmann som stemmer med dagens planløsning bortsett fra vegg/dør mellom gang og hybel.

Sammendrag av boligens tilstand

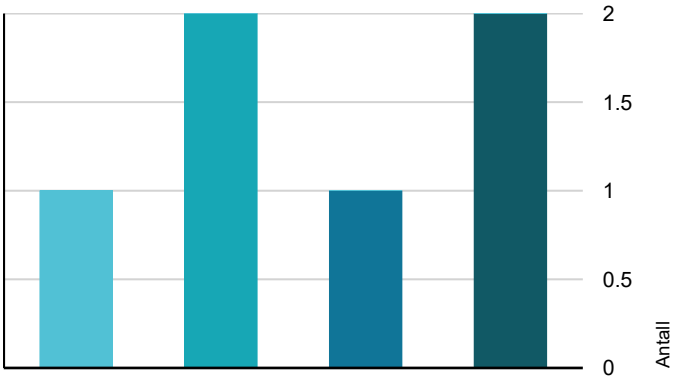
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales på det sterkeste at oppdragsgiver/eier/selger leser igjennom rapporten for å sjekke om det kan være feil eller mangler som må rettes opp før eiendommen legges ut for salg. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk.
Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takserings dagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 2 Etasje hybel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje hybel > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje hybel > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1933

Kommentar
Iflg kommunens opplysninger.

Anvendelse
Brukes som bolig + hybel.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein fra 1995. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst. Taket må holdes rent for løv og mose for å hindre at det kan oppstå lekkasjer. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takvann er ikke ført bort fra området rundt grunnmur. Det mangler forskriftsmessig adkomst på tak for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann må ledes bort fra grunnmur for i minske vannpress mot grunnmuren. Normal levetid for takrenner i plastbelagt stål eller sink er 25-35 år. Det bør følges med på beslag rundt pipe og luftehatt da det er der det ofte kan forekomme lekkasjer. Tg 2 er satt pga alder/slitasje og ikke ført bort nedløpsvann. Det må monteres sikker adkomst for feier opp til pipen på yttertaket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tre/plank med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, dette er normal med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger av råteskadet kledning. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de krav som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Det er påvist/registrert spredte råteskader i kledningen på de fleste vegger. Det er ingen ventilasjon i underkant av kledningen. Malingen koker/bobler seg på flere vegger. Råte i kjellerlem.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det er viktig med vedlikehold på ytterkledning og spesielt på sydveggen som er mest utsatt. Bord som er råteskadet må skiftes for å hindre at det blir skader i konstruksjonen. Bindingsverk/trevegger bak råteskadet kledning må sjekkes før ny kledning blir montert. Det bør utføres tiltak for å bedre ventilasjon bak kledningen. Levetid på yttervegger i tre/bindingsverk er ca 40-80 år. Normal levetid for utvendig kledning er fra 20-60 år.


Viser noe av råteskader i utvendig kledning.

Tilstandsrapport



Viser noe av råteskader.



Viser ingen ventilasjon i raft

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takets konstruksjon er av typen valmtak med sperrer i tre. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn da denne bygningen ble oppført. Loft med gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Bygget er eldre og det var ikke vanlig med dampsperre fra dette byggeåret. Undertaket og sperrer har fuktskjolder etter gamle lekkasjer. Loftet har dårlig/ingen ventilasjon. Det er lang avstand mellom sperrer i forhold til dagens krav. Det er noe heng i taksperrer sett fra utsiden. Det er spor etter borebiller i noen sperrer.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Ventilasjon av konstruksjonen må utbedres/økes for at undertaket kan tørke ut raskere på hele loftet. Loft er en risikokonstruksjon der det er lite ventilasjon. Det bør foretas kontroll av gjennomføringer fra loft og fra yttertaket hver vår og høst. Tg 2 er satt pga alder på konstruksjon og gamle fuktskjolder/svertesopp. Ved oppussing innvendig i 2 etg anbefales det at det monteres dampsperre, dette for å hindre at damp trenger gjennom konstruksjonen opp mot loftet som igjen kan skape mugg/svertesopp og kondens. Kostnader til dampsperre er ikke tatt med i denne vurderingen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser fuktskjolder i undertaket



Viser deler av loft.



Viser fuktskjolder i undertak og pipe.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer i tre med 2 lags glass.Noen kjellervinduer + vinduer i trappegang med 1 lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert utsatt vedlikehold og høy alder på glass. Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.

Noen vinduer må justeres. Forsegling mellom vindusglass vil over tid svekkes med alderen og det kan da oppstå lekkasje/punktering i forseglingen. Det ble ikke registrert noen punkterte glass på befaringsdagen men dette kan være noe usikkert da det noen ganger kan bare være synlig under spesielle lysforhold. Normaltid for utskiftning av vinduer er fra 20-60 år. Tg 2 er satt pga alder/slitasje + justeringsbehov.

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer - 2

Malte vinduer i tre med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Noen vinduer er litt trege å åpne/lukke. Det er observert råte i noen vinduer samt noen vinduslister/glasslister utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Noen vinduer må skiftes etterhvert. Noen vinduer må justeres. Forsegling mellom vindusglass vil over tid svekkes med alderen og det kan da oppstå lekkasje/punktering i forseglingen. Det ble ikke registrert noen punkterte glass på befaringsdagen men dette kan være noe usikkert da det noen ganger kan bare være synlig under spesielle lysforhold. Normaltid for utskiftning av vinduer er fra 20-60 år.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Viser råte.



Viser råte.

TG 1 Dører

Hvit leilighetsdør ut til felles gang.

TG 3 Dører - 2

Malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er avvik:

Balkongdøren er råteskadet og må skiftes. Glass er trolig punktert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Døren(e) står foran utskiftning.

Døren må skiftes eller repareres innen kort tid for å hindre ytterligere skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser råte i terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Liten balkong på ca 5 kvm med sinkbelagt gulv. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er for lavt ihht forskrifter. Eldre sinkgulv med slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverkshøyden må økes for å bli godkjent ihht dagens forskrifter. Normalt vedlikehold er viktig for å forlenge levetiden på konstruksjonen. Gammelt sinkgulv må skiftes innen rimelig tid, slik at det ikke oppstår lekkasjer.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt flislagt trapp med stålrekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverk på trapp har for store åpninger iflg forskriftene.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det må monteres godkjent rekkverk for å tilfredstille kravene og for å fjerne avviket.

Tilstandsrapport



Viser utvendig trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med laminat og belegg, vegger er tapetsert/malt. Himlinger er av malte plater. De fleste overflater er nylig skiftet/oppgradert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen overflater er eldre og har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Laminatgulv må vaskes med lite vann for å unngå skader i skjøter. Tg 2 er satt pga alder/slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Støpte gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til i hybel : gang 7 mm, soverom 20 mm, stue/kjøkken 45 mm. Hovedbolig : gang 15 mm, stue/kjøkken 40 mm, 2 stk soverom 12 mm, gang 4 mm, soverom 40 mm. Det er registrert spor etter borebiller i bjelkelag og stubbloft mot kjeller. Støpte gulv i kjeller har betydlige setninger og sprekker.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller 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.
• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig nå men ved legging av nye gulv anbefales det oppretting før legging av gulv. Luftfuktigheten i kjeller bør senkes + bedre ventilasjon slik at det ikke er ideelt for borebiller skal trives.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 0 Radon

Eier har rapport på Radonmåling fra 2021 med rapportnummer : 5704526:1 fra Radonova. Målingen viste verdi på : 39 BQ som er langt under tiltaksgrensen.

Årstall: 2021

TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har 3 stk teglsteinspiper hvor bare 1 er i bruk. Det er en åpen peis + gammel rundovn i hovedleiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen. Gamle ildsteder. Rundovn må trolig bygges om for å kunne brukes. Pipebeslag over tak flasser maling. Brannsikker plate under vedovn er for kort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales alltid at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk. Med pipevanger menes det sider av pipeløp. Alle sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålrør i pipen. Rundovn må bygges om før den kan tas i bruk som vedovn.



Viser gammel parafinovn.



Viser peis.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

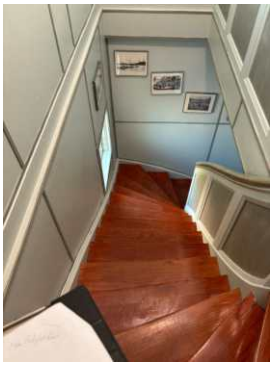
Innvendig lakkert og malt trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper på 1 side.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav.



Viser trapp mellom 1 og 2 etg.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Enkel trapp til loft.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Trappen er meget bratt og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Tiltak:

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav. Konsekvens kan være at noen faller i trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Viser trapp til loft.

TG 2 Innvendige dører

Malte innvendige dører og noen i fine`r.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene. Dør til wc i hybel bør males. Det mangler dør til 1 soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Enkelte dører må justeres.

Noen dører må justeres sluk at de ikke subber i karm/terskel.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert en varmepumpe av typen luft til luft i hovedbolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Viser varmepumpe.

VÅTROM

2 ETASJE HYBEL > BAD

Generell

Badet er nytt i 2025 og det foreligger dokumentasjon fra elektriker, rørlegger, malerfirma ang gulvbelegg.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2 ETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er av malte slette plater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2 ETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med belegg og klemring mot sluk + oppbrett på vegger. Gulvet har ca 15 mm fall.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2 ETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Viser sluk.

2 ETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med innredning med servant + dusjkabinett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Viser bad.



Viser bad.

2 ETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluft som feks fra spalte under døren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det må etableres spalte under dør til badet for å sikre tilluft til rommet.

2 ETASJE HYBEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Viser hulltaking.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Badet er nytt i 2023 og det foreligger dokumentasjon fra rørlegger, elektriker og malerfirma ang gulvbelegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med våtromsplater, himlingen er kledd med malt slett himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har belegg og har ca 35 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har pvc sluk og helsveiset gulvbelegg som har oppbrett på vegger og er ført ned i klemring på sluket.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Viser sluk.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 1933 **Kilde:** Eier



Viser bad.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

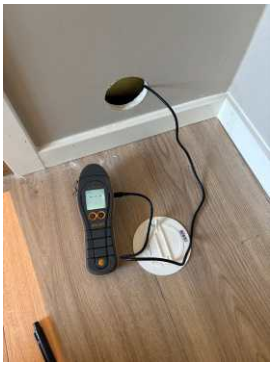
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Viser hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvit innredning med heltre benkeplater, integrert komfyr + plate-topp. Komfyrvakt + waterguard.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Viser kjøkken.

Tilstandsrapport



Viser kjøkken.



Viser kjøkken.



Viser sprekker i plate-topp.



Viser kjøkken.

2 ETASJE HYBEL > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det anbefales å sette inn ventilator med avtrekk ut i det fri.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

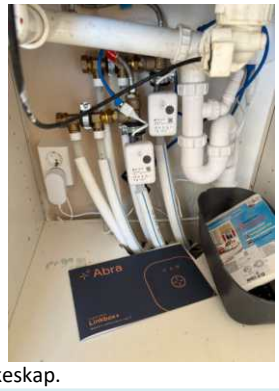
Det bør monteres ventilator for å sende matos og damp ut fra rommet.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvit innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, komfyr, plate-topp, komfyrvakt + vannstopper.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Viser koblinger i benkeskap.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2 ETASJE HYBEL > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett. Ventil inn i lufteløp på pipen.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet mangler tilluft som spalte under dør el lign.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres tilluft-ventilering av rommet.



Viser toalettrom i hybel.

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant med bare kaldt vann. Ventil inn i lufteløp på pipen.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet mangler tilluft som spalte under dør el lign.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres tilluft-ventilering av rommet. Tg 2 er satt pga alder/slitasje + manglende tilluft.



Viser utstyr.



Viser utstyr

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er lagt opp rør i rør system. Noe kobber til toalettrom er eldre og har Tg 2.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Viser rør-skap.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc. Noe soil i gulv i kjeller under grunnmur opplyser eier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Kloakklufting står med Durgo ventil på loft og er ikke ført over tak.

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Kloakklufting på loft må isoleres og føres over tak for å unngå kondens som igjen kan renne ned i boligen + lukt.

Tilstandsrapport



Viser røropplegg i kjeller

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdrifts-ventilasjon med lufte-ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilrist i vindu er ikke god nok ventilasjon for å sikre et godt inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må etableres bedre ventilasjon i flere rom.

TG 1 Varmtvannstank

2 stk 200 liter bereder i kjeller. 1 til hybel og 1 til hovedbolig. Bereder til hybel er noe eldre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Viser 2 stk 200 liter beredere.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har automatsikringer. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Nye automater i 2021 som er utført av Slevik Elektriske a.s. Alder på inntak er ikke kjent. Eier opplyser at ca 99 % av el-opplegg i hele 2 etg er skiftet ut nylig. (ikke på loft og i kjeller)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier opplyser at alle el-arbeider som er utført er utført av registrerte firmaer.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det eksisterer samsvareklæring på det som nåværende eier har utført via firmaer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Ingen rapporter er forelagt takstmann.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

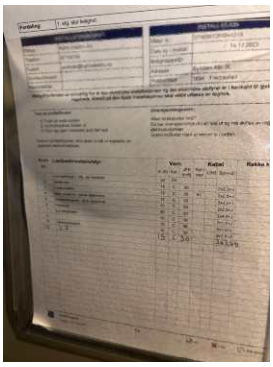
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

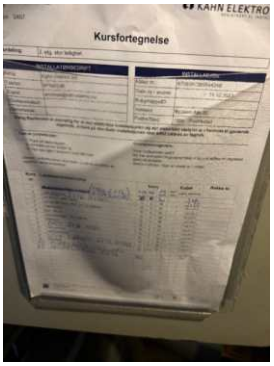
Det anbefales utvidet kontroll pga alder på anlegget og en helhetlig vurdering.



Viser el-skap.



Viser kurs-oversikt.



Viser kurs-oversikt



Lampe dekker i hull i taket.

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ingen mangler er registrert.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er ikke registrert mangler på dette.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Ingen synlige skader er registrert.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget står trolig på leiregrunn som nesten alle boligene i bydalen. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ingen synlig drensplast/fuktsikring rundt grunnmuren. Normal levetid for drenering er fra 40-60 år. Normal tid for vedlikehold av drensledning er fra 1-5 år. Dreneringen har trolig ikke lenger noen funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes at det må dreneres om. Dette er et fellesansvar fra begge seksjonseierne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/blokker.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noen sprekker og setninger. Det er registrert fukt i grunnmur + kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker i mur fuges igjen for å sjekke om de utvider seg over tid for å sjekke om det er aktive setninger. Reparasjon av puss/murvegger har et vedlikeholdsintervall på ca 20-40 år. Det er behov for vedlikehold på grunnmuren. Det er trolig kapilært oppsug fra grunn under boligen samt gjennom grunnmur som gjør utslag i fukt i grunnmur/gulv.



Viser innvendig grunnmur i kjeller.

TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt med gressplen, busker og trær, gruset innkjørsel og gårdsplass. Tomten er usjenert og solrik samt barnevennlig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser at utvendige rør er eldre, alder er ikke kjent. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Alder på utvendige rør har nå en alder som tilsier over 50 % av sin levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ingen tiltak er nødvendig nå da rørene fungerer opplyser eier. Kontroll av avløpsanlegget kan gjøres via tv-video kontroll. Det kan ikke utelukkes at rørene må skiftes innen rimelig tid.

TG 1 Andre tomteforhold

Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomteforhold.

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

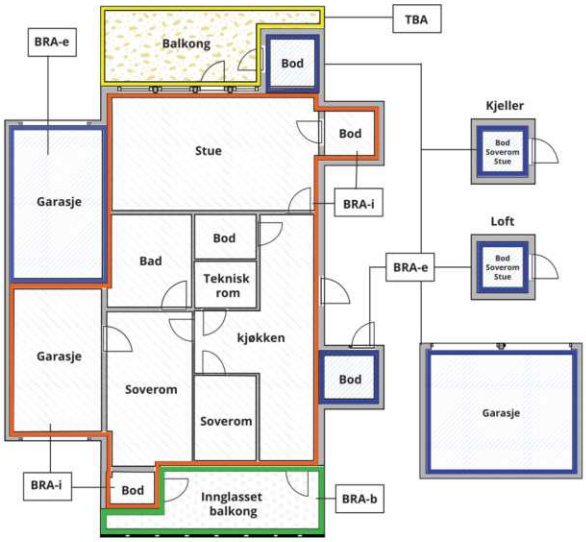
Hva er måleverdig areal?

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 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje hybel	39			39	
Etasje 2	88			88	5
SUM	**127**				**5**
SUM BRA	**127**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje hybel	Gang, Soverom, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Bad		
Etasje 2	Trapperom, Gang, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken, Bad, Trappehals til loft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger er forelagt takstmann. Det er også forelagt seksjoneringstegninger for takstmann som stemmer med dagens planløsning bortsett fra vegg/dør mellom gang og hybel.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er avvik i forbindelse med branncelleinndelig, lydkrav og isolasjonskrav utifra dagens forskrifter.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier har utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	126	1

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Ragnhild Dalen Haraldsen	Kunde
	Sindre Haraldsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1394		2	507.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bydalen allé 30

Hjemmelshaver

Haraldsen Ragnhild Dalen, Haraldsen Sindre

Kommentar

Tomtearealet er ikke oppmålt av takstmann men hentet fra AMBITA. Felles tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Bydalen sentralt i Fredrikstad. Det er gangavstand til skoler og barnehage samt til jernbane og Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Gruset gårdsplass. Felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om at hybel er godkjent via godkjente plantegninger i forbindelse med seksjoneringen. Hybel inngår i seksjon 2 og kan ikke selges separat. Godkjenningen av hybel er ikke kontrollert i kommunen av takstmann. Det ble opplyst av tidligere eier at det var rotter i kjeller i 2018 men ikke etter dette.

Bebyggelsen

Objektet er en leilighet som ligger i 2 etg i en horisontaldelt tomannsbolig. Loft. Felles enkel garasje. 3 stk fellesrom i kjeller opplyser eier. Loft disponeres av seksjon 2 etter bestemmelser i vedtektene, målbart areal på loft er ikke medregnet i arealoppsett men er ca 8 kvm målbart + større gulvflate.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 250 000	2023	Felles tomt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	88422496	Fullverdi		

Kommentar
Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.05.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert.	Gjennomgått		Nei
Eier	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	
2	26.05.2025	
3	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstco AS
Bratliveien 12
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UO7119

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250076

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ragnhild Dalen Haraldsen	Sindre Haraldsen

Gateadresse
Bydalen allé 30

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1604

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88422496

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250076

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Begge badene er totalrenovert. Bad i stor leilighet er kun utført av faglærte håndverkere. I bad i liten leilighet har eier selv sparklet og malt veggene med våtromsmaling. Alt arbeid på liten bad knyttet til vegger, gulv, strøm og rør er utført av fagfolk og kan dokumenteres.

Arbeid utført av: Eker Bygg AS, Assemblin AS, Slevik Elektriske AS, Kahn Elektriske AS, Kjøstelsen Fargehandel As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er støpt nytt gulv i stort bad med våtromsbelegg i industristandard. Det er lagt nytt gulv i bad på hybel med tilsvarende gulv. Gulv er lagt av faglært fra Kjøstelsen Fargehandel. På stort bad er det benyttet våtromsplater som er laget for å dusje på og som fungerer som membran. Disse er montert av Eker Bygg. I lite bad på hybel er det ikke tenkt at man skal dusje på vegg, men man skal dusje i dusjkabinett. Veggene er malt med våtomrsmaling av eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier kommenterte at det hadde vært tilbakeslag en gang på 50-tallet. Ikke noe tilbakeslag i vårt eie.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nesten alt av avløp og rør er skiftet. Det er nå kun avløp i plast og rørirør med disse unntakene: - Avløp fra begge toalett midt i bygget har fortsatt soilrør. - Vannrør til toalettene midt i etasjen er i kobber. - Rørøirør til bad på hybel er koblet på kobberrør i kjeller til hovedinntak. - Det er en kort overgang med avløp under grunnmur som fortsatt er i soil.

Arbeid utført av: Assemblin AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er enkelte steder tendens til fukt i kjellergulv fra grunn. Etter hva vi vet er det original drenering fra byggeår og dette er normalt på eldre hus av denne typen. Vi har ikke i vårt eie registrert fuktmerker i selve grunnmuren, kun gulv. Tegn til noe fuktinnsig i trappegang til kjeller, antagelig pga. eldre dører.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstrapport fra når vi kjøpte boligen i 2023 påviser at det er noe setninger i grunnmur samt skjeve gulv i etasjen. Detaljer må sjekkes i takstrapporten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det nevnes noe i forrige takstrapport om noe skadedyr i takbjelkene ved trappen på loftet. Ikke aktivitet der som vi har registrert siden overtakelse i 2023. Kledningen er gammel og har råte enkelte steder. Det er behov for å skifte listverk på enkelte vinduer samt at disse nok på sikt bør byttes, ref. tilstandsrapport. Det har ikke vært registrert andre skadedyr av verken oss eller leietakere. Det har bodd folk i huset hele 2024 og så langt i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250076

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Så og si hele det elektriske anlegget er trukket om med unntak av loftet og takpunkt i gangen. Det er også en 10amp kurs til hybelen som ikke er trukket om. Ellers er alt nytt i hybelen og stor leilighet. Alle gamle ledninger i gamle stålrør i tak/vegg er trukket om i hele etasjen med nevnte unntak meg bekjent. Elektrikere kjenner til alle detaljer. Hele etasjen er totalrenovert og nesten alt gammelt ble plukket ned og trukket nytt. På bad stor leilighet er alt nytt med varmekabler, spot og dimmere. På bad hybel er også alt elektrisk helt nytt. Det er også økt kapasitet på hele etasjen pga. hybelen. Ukjent hvilken installatør det var som monterte varmepumpe i stor leilighet. Tidligere eier opplyser om at denne ble installert i 2022.
Arbeid utført av	Slevik Elektriske, Kahn Elektriske

Filer

11380.pdf | Bad 2.etg stor leilighet .pdf | 11381.pdf | 66199 Sluttkontroll.PDF | 66199 Samsvarserklæring.PDF | 66199 Risikovurdering.PDF | 66199 Planlegging anlegg.PDF

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Slevik Elektriske, Kahn Elektriske har begge jobbet med anlegget. Kahn har gjort arbeid på stor leilighet. Slevik Elektriske har gjort arbeid på hybelen. Det er trukket opp nye kurser i begge leilighetene for å sikre kapasitet. Det er også økt kapasitet på hele 2.etasje for å sikre at det er nok kapasitet til både kjøkken og varmeovner.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er skiftet vinduer i 1.etasje våren 2025, men det er nok ikke relevant iht. salget.
Arbeid utført av	Eker Bygg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en hybelleilighet på ca. 30 m2.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybelen er tegnet inn i seksjoneringssøknaden og tegningene er tinglyst og godkjent.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250076

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt av forrige eier i 2021. Utført av Radonova med oppdragsnummer 5704526:1

21.1 Radonmåling

År: 2021

Verdi: 39

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se takstrapport fra 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250076

Tilleggskommentar

Enkelte av vinduene i 2.etasje er noe trege å åpne.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250076

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Haraldsen	9e0c7ef6624bcdbccc28953a3da367df2285d293	25.05.2025 23:03:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sindre Haraldsen	78459012accdc08b60ab2070e75837a9bb97821c	19.05.2025 04:40:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108250076

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614831428
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE BYGGESAK OG GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
200676	HARALDSEN RAGNHILD DALEN	H0101	LANGØYKROKEN 3, 1679 KRÅKERØY
200476	HARALDSEN SINDRE	H0101	LANGØYKROKEN 3, 1679 KRÅKERØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3107	208	1394

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3107	208	1394	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3107	208	1394	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Meiding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 511366 Tinglyst: 08 05 2025
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/511366/200
Uthentet 2025-05-12 11:47

SAK: 25/5069 JNR 9/25

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
FREDRIKSTAD	PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD	A. Staier

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr /Org.nr	E-postadresse	
Ragnhild Dalen Haraldsen	20067637071	ragnhild.dh@gmail.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Langøykroken 3	1679	Kråkerøy	48009978

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr
3107	Fredrikstad	208	1394	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
200676[redacted]	Ragnhild Dalen Haraldsen	1/2
200476[redacted]	Sindre Haraldsen	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
6.2.25	Ragnhild Haraldsen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en sameseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
6.2.25	Ragnhild Haraldsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
6.2.25	Ragnhild Haraldsen	RAGNHILD DALEN HARALDSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
6.2.25		SINDRE HARALDSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3107	FREDRIKSTAD	208	B94	

Dato	Underskrift	Stempel
27/3-25	A Skaier	MATRIKKELMYNDIGHETEN * FREDRIKSTAD *

Dato	Innsenderens underskrift
6.2.25	Ragnhild Haraldsen

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut dersom eiendommen tilføres seksjonen «Ja» på tilleggsareal
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum telleres						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
6.2.25	Ragnhild Haraldsen

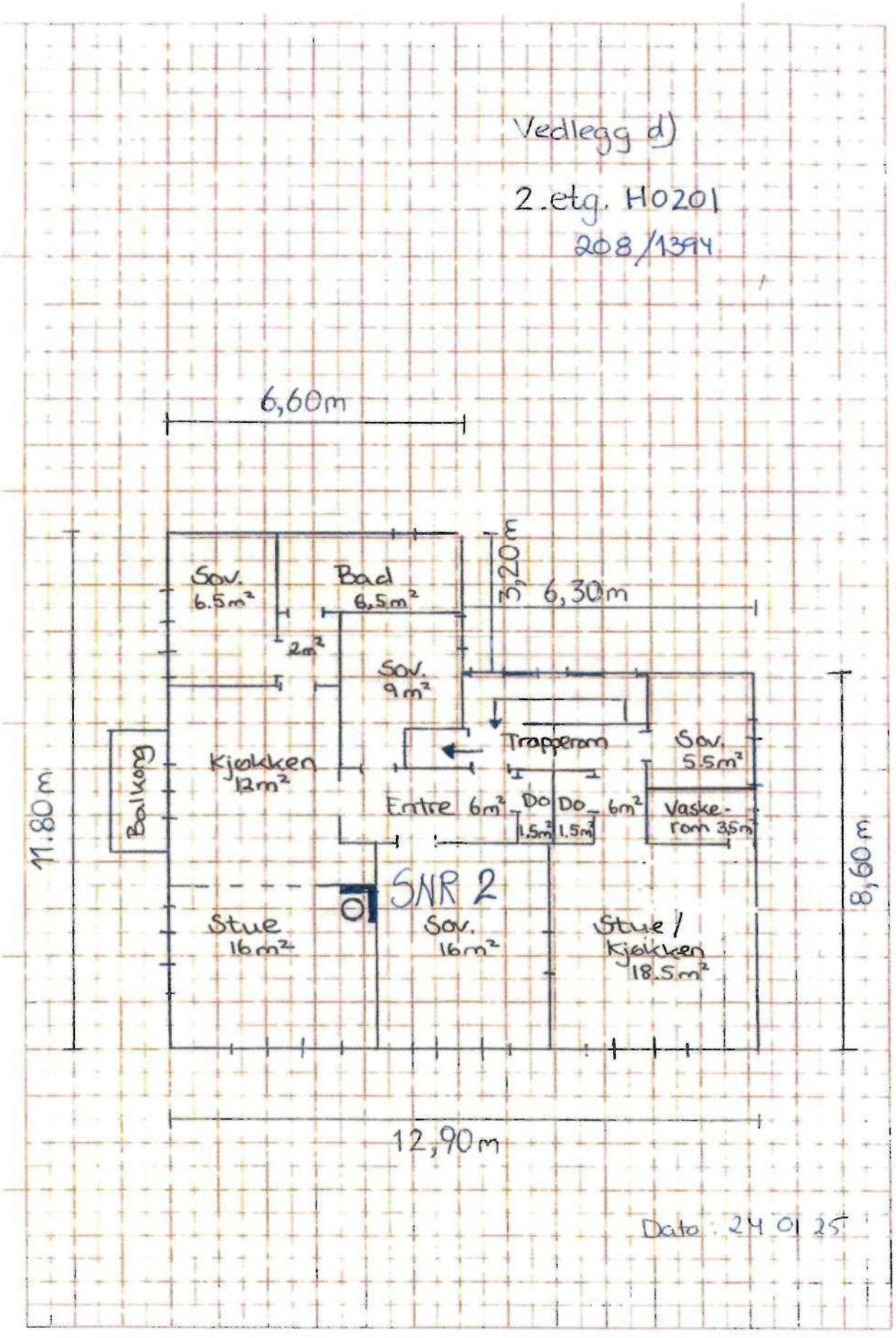
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

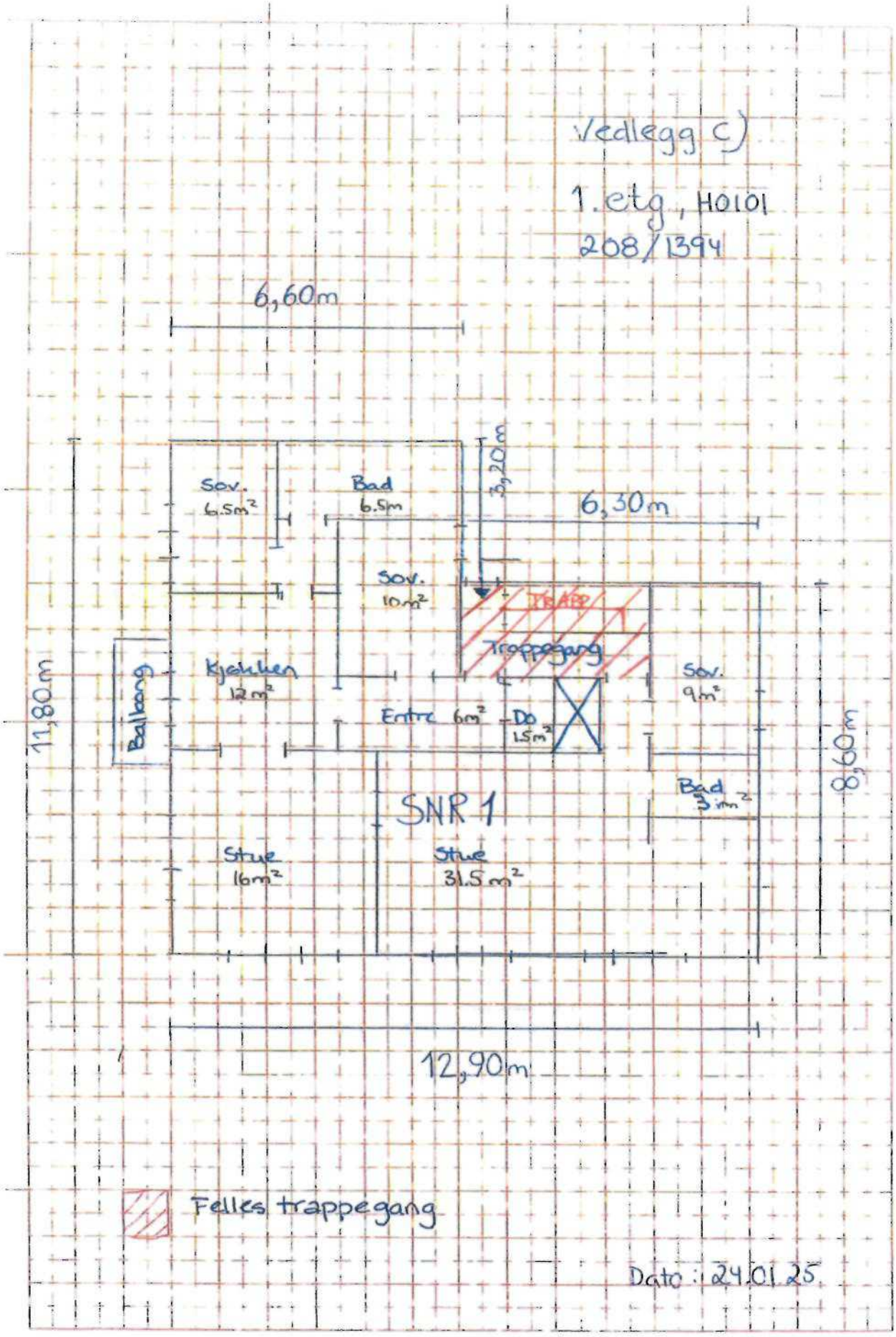
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

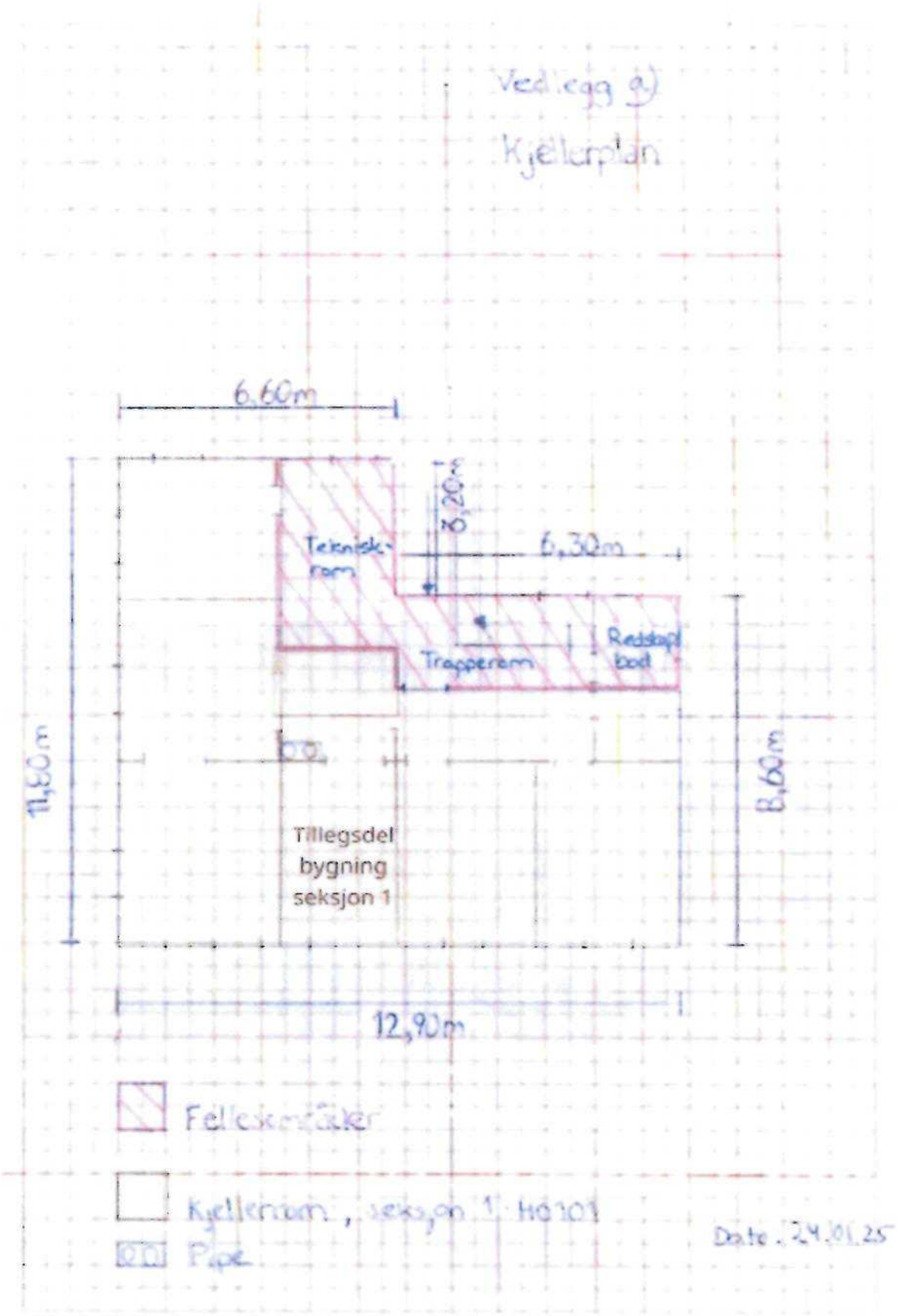
Seksjons nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

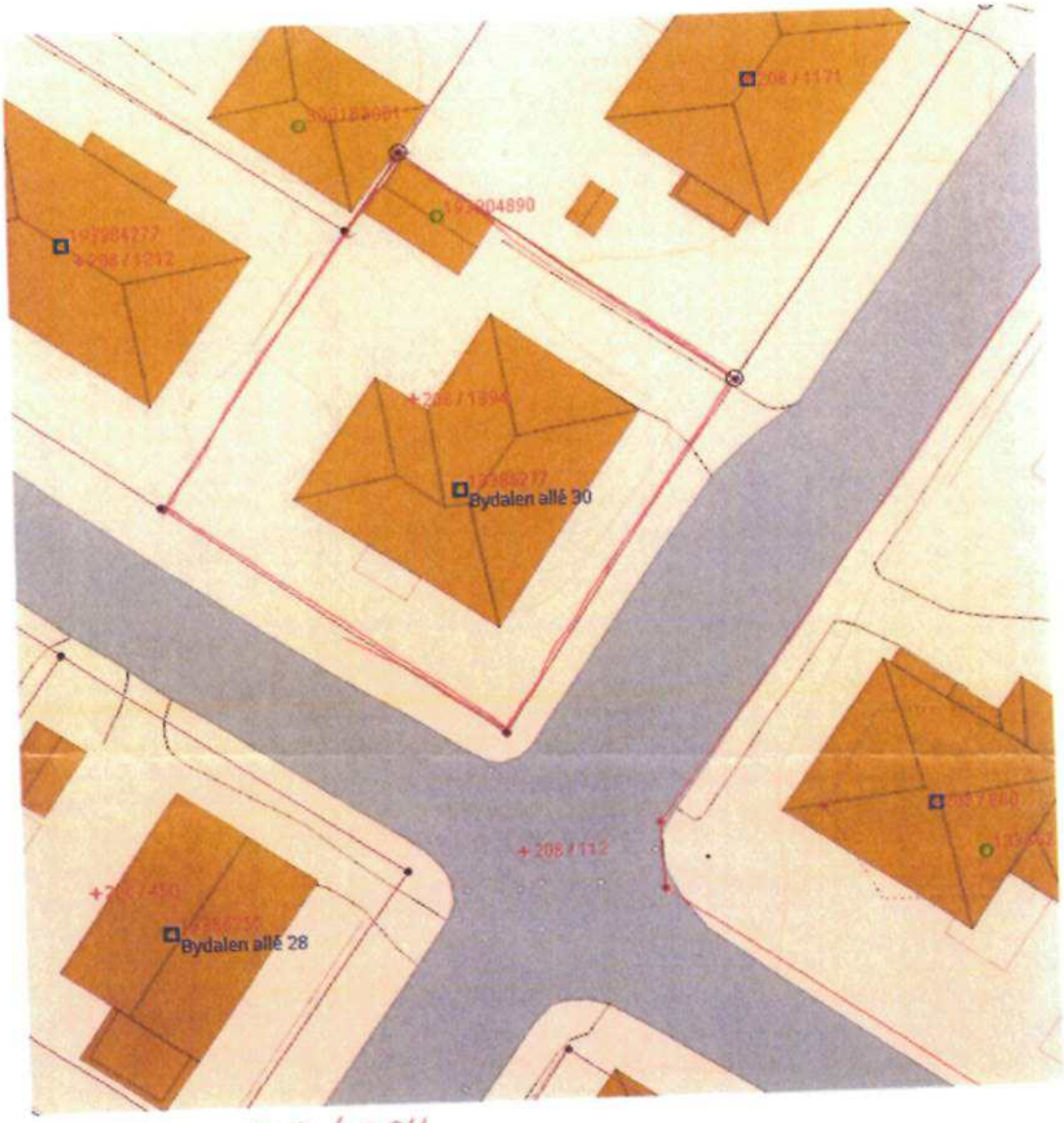
S.nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S.nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S.nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S.nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S.nr	For mål	Brøk (teller)	Tilleggs areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum teller=						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
6.2.25	Ragnhild Haraldsen


Vedlegg d)
2. etg. H0201
208/1394
6,60m
3,20m
6,30m
Sov. 6.5m²
Bad 6,5m²
2m²
Sov. 9m²
Trapperom
Sov. 5.5m²
Kjøkken 12m²
Balkong
Entre 6m²
Do 1.5m²
Do 1.5m²
6m²
Vaske-rom 3.5m²
SNR 2
Stue 16m²
Sov. 16m²
Stue / Kjøkken 18.5m²
11.80m
8,60m
12,90m
Dato: 24 01 25


Vedlegg C)
1. etg, H0101
208/1394
6,60m
3,20m
6,30m
Sov. 6.5m²
Bad 6.5m
Sov. 10m²
TRAPP
Trappegang
Kjøkken 12m²
Balkong
Entre 6m²
DO 1.5m²
Sov. 9m²
Bad 3m²
SNR 1
Stue 16m²
Stue 31.5m²
11,80m
8,60m
12,90m
Felles trappegang
Dato: 24.01.25


Vedlegg 9)
Kjellerplan
6,60m
3,20m
Teknisk-rom
6,30m
Trapperom
Redskapbod
11,80m
8,60m
Tillegsdel bygning seksjon 1
12,90m
Fellesområder
Kjellerrom, seksjon 1: H0101
Pipe
Date: 24.01.25



208 / 1394

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BYDALEN ALLE`30

Vedtatt i årsmøte
Den 24.01.25
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn: Bydalen alle`30
Gårdsnummer: 208
Bruksnummer: 1394
Kommunenummer: 3107

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av to boligseksjoner der hver seksjon har en eierandel på 50%:

Seksjon 1. etasje - H0101
Seksjon 2. etasje – H0201

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

- Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet.
- Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.
- Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Beskrivelse av bruksenhetene:

- Seksjon 1. etasje - H0101
  - Omfatter hele 1 etasje med unntak av felles entre jf. Vedlegg c)
  - Hele kjeller som ikke er avsatt til fellesområde jf. Vedlegg a)
  - Hage mot øst jf. vedlegg b)
- Seksjon 2. etasje – H0201
  - Omfatter hele 2 etasje inkludert trapp fra 1. etasje jf. Vedlegg d)
  - Omfatter hele loftet
  - Hage mot sør jf. Vedlegg b)
- Fellesområder
  - Entre 1 etasje jf. Vedlegg c)

- Trapp ned til kjellerom ute og inne
- Fellesarealer i kjeller jf. Vedlegg a)
- Fellesarealer tomt jf. Vedlegg b)
-

Mål på tegninger i vedlegg a-d er veiledende og ikke eksakte.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

- Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene med vedlegg.
- Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
- Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

- Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

- Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

- Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.
- En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

- Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.
- Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.
- Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- Dersom begge seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.
- Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5.

VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

  Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
  a) inventar
  b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  d) skap, benker, innvendige dører med karmer
  e) listverk, skillevegger, tapet
  f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  i) vinduer og ytterdører
  j) innvendige flater på balkong eller lignende.

- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.
- Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

- Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
- Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

- For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.
- Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enighet blant de to seksjonseierne for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det enighet på årsmøtet.

Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.10. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.11. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.3. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2. Revisor

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

11. Vedlegg

a) Tegning kjeller, datert 06.05.25
b) Tegning hage, datert 24.01.25 – revidert 06.05.25
c) Tegning 1. etasje, datert 24.01.25
d) Tegning 2. etasje, datert 24.01.25
e) Husordensregler sameie Bydalen alle 30, vedtatt 24.01.25

` ORDENSREGLER
for
Sameiet Bydalen alle` 30
gnr. 208, bnr. 1394, knr. 3107 Fredrikstad

Vedtatt i årsmøte

Den 24.01.25

Informasjon

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

• Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

• Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp og vask

Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister.

Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

PROTOKOLL ÅRSMØTE I SAMEIET BYDALEN ALLE 30

Dato: 24.01.25

Tilstede: Ragnhild Dalen Haraldsen
Sindre Haraldsen

Saksliste:

1. Valg av styret
2. Godkjenning av vedtekter
3. Godkjenning av husordensregler
4. Økonomi og opprettelse av felleskonto
5. Evt. annet.

Referat:

1. Valg av styret:

Det ble vedtatt at styret i sameiet består av:

Styreleder: Ragnhild Dalen Haraldsen, fnr. 20067637071
Nestleder: Sindre Haraldsen, fnr. 200476 34963

2. Godkjenning av sameiets vedtekter og husregler

Vedtekter datert 24.01.25, med vedlegg, ble gjennomgått i årsmøtet og vedtatt av styret.

Husregler datert 24.01.25 ble gjennomgått og vedtatt av styret

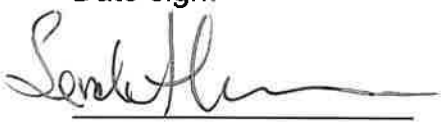
3. Økonomi:

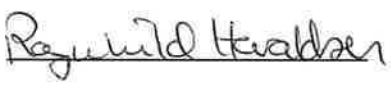
Styrets leder er ansvarlig for å følge opp sameiets økonomi, betale felleskostnader med sameiets midler og føre regnskap.

4. Sameiets konto:

Dersom det tilkommer nye eiere i boet, skal en felles konto for sameiet opprettes. Styret vil da fastsette et beløp som begge hjemmelshavere må overføre til kontoen. Beløpet skal være stort nok til å dekke alle løpende utgifter i løpet av et år.

Dato sign:



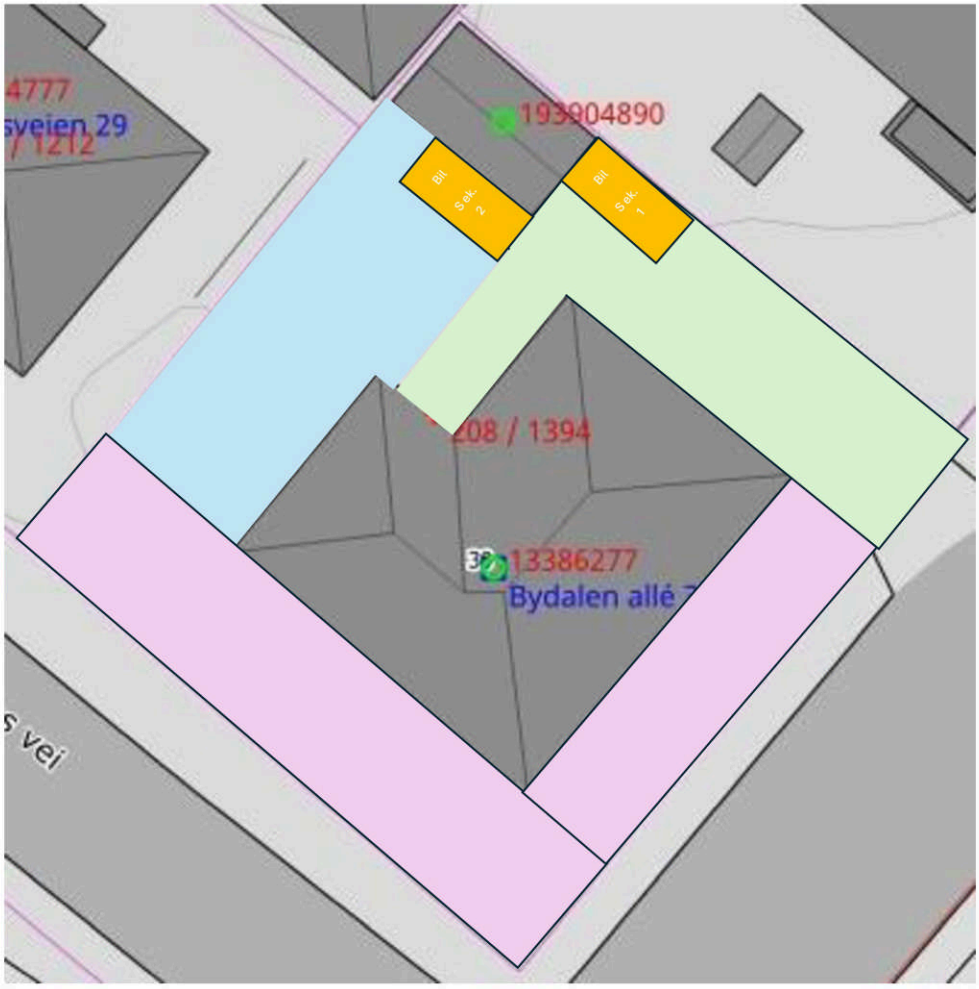


Fellesutgifter for Bydalen Alle 30

1604 Fredrikstad – Mai 2025

Hva:	Kostnad per mnd:	Kostnad per år:	Kostnad per seksjon:
Kommunale utgifter	4546,-	54 552,-	27 276,-
Internett	1078,-	12 936,-	6 468,-
Forsikring	1742,-	20 904,-	10 452,-
Felles strøm	--	3 272,-	1 636,-
Nettleie	--	2 990,-	1 495,-
Totalt per seksjon			47 327,-

Bruksrett tomt, Bydalen Alle 30`. Dato 4.5.2025



Tomt med bruksrett seksjon 1

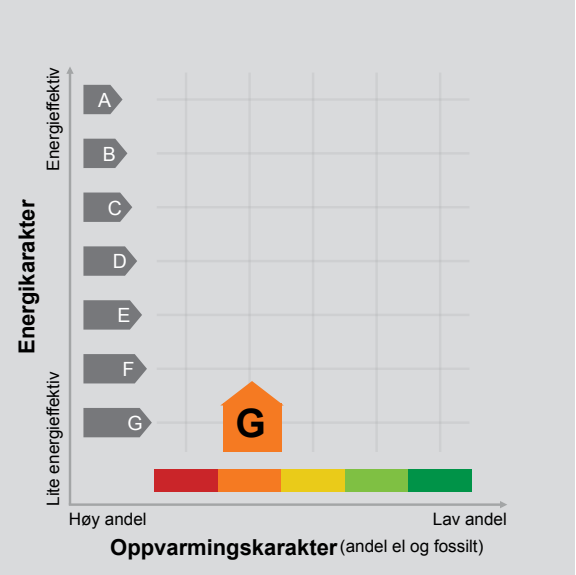
Tomt med bruksrett seksjon 2

Felles gårdsplass med adgang til hovedinngang og utvendig kjellernedgang

Biloppstillingsplasser

ENERGIATTEST

Adresse	Bydalen allé 30
Postnummer	1604
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	1394
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13386277
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-127472
Dato	28.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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 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.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 1394	**Fnr:** 0	Snr: 2
Adresse:	Bydalen allé 30		
Areal:	ca. 507.2 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Flomv 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bydalen allé 30, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1394/0/2

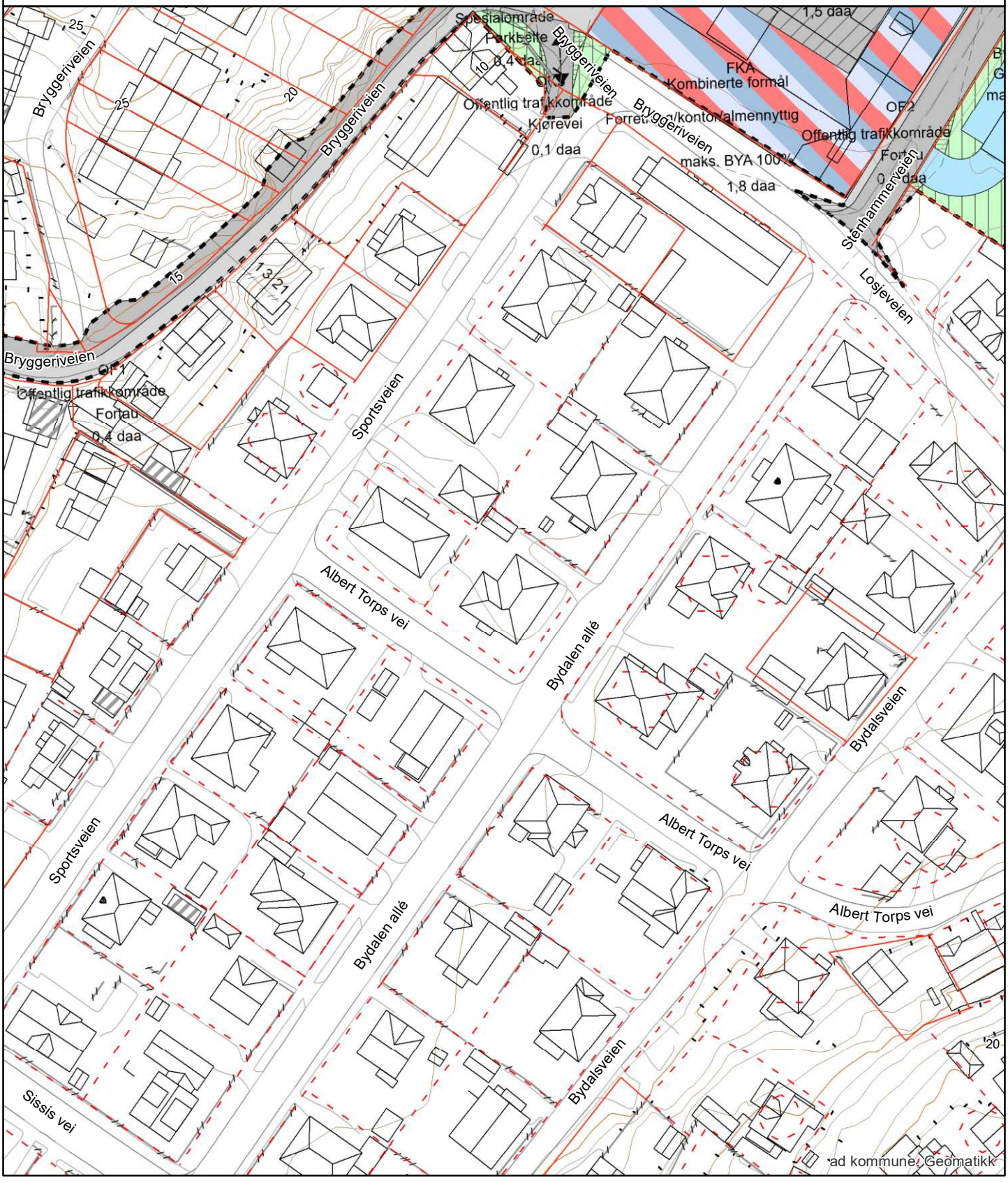
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-25

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bydalen allé 30, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1394/0/2

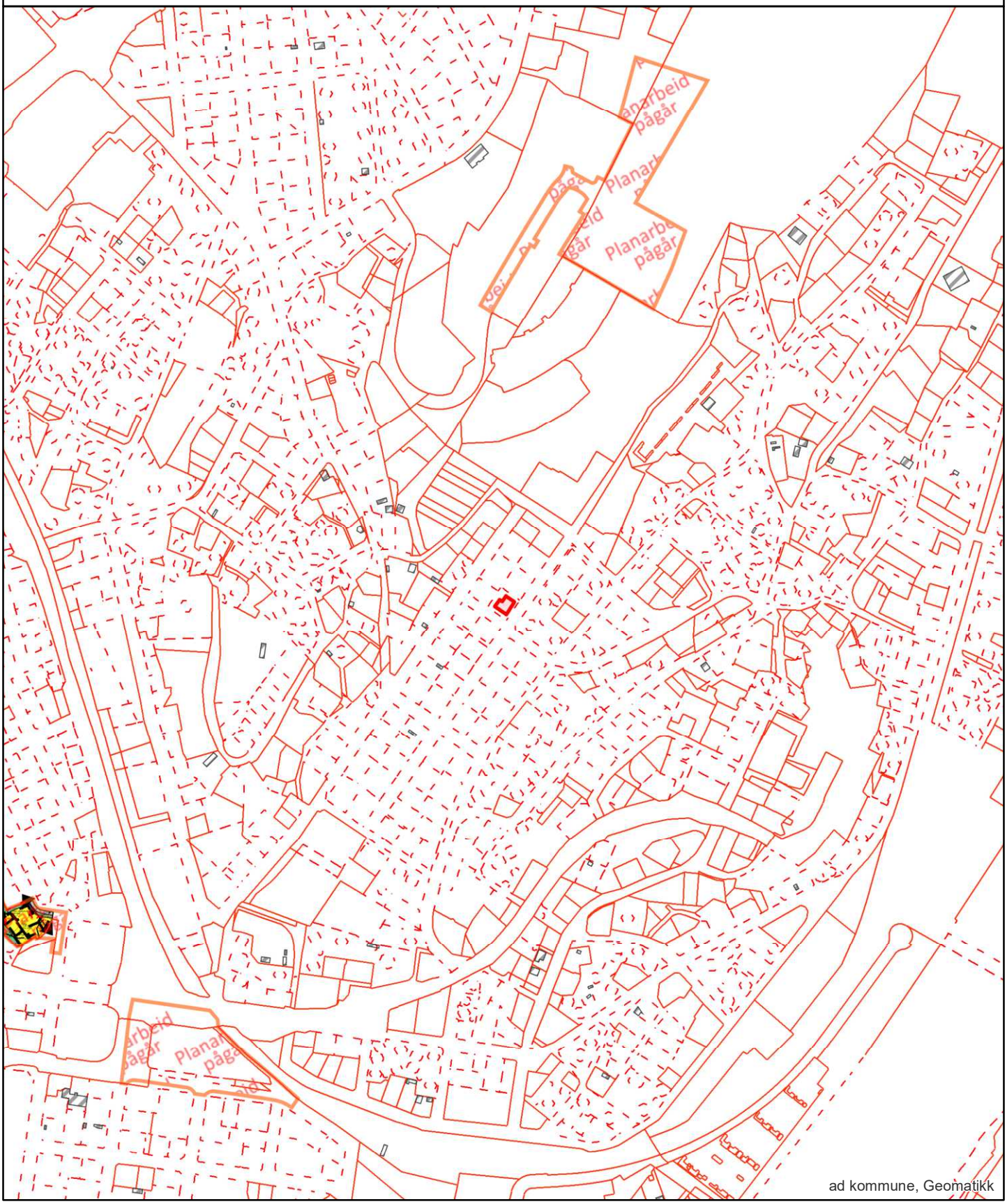
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-25

N

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

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bydalen allé 30, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1394/0/2

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-25

N

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



Grunnkart

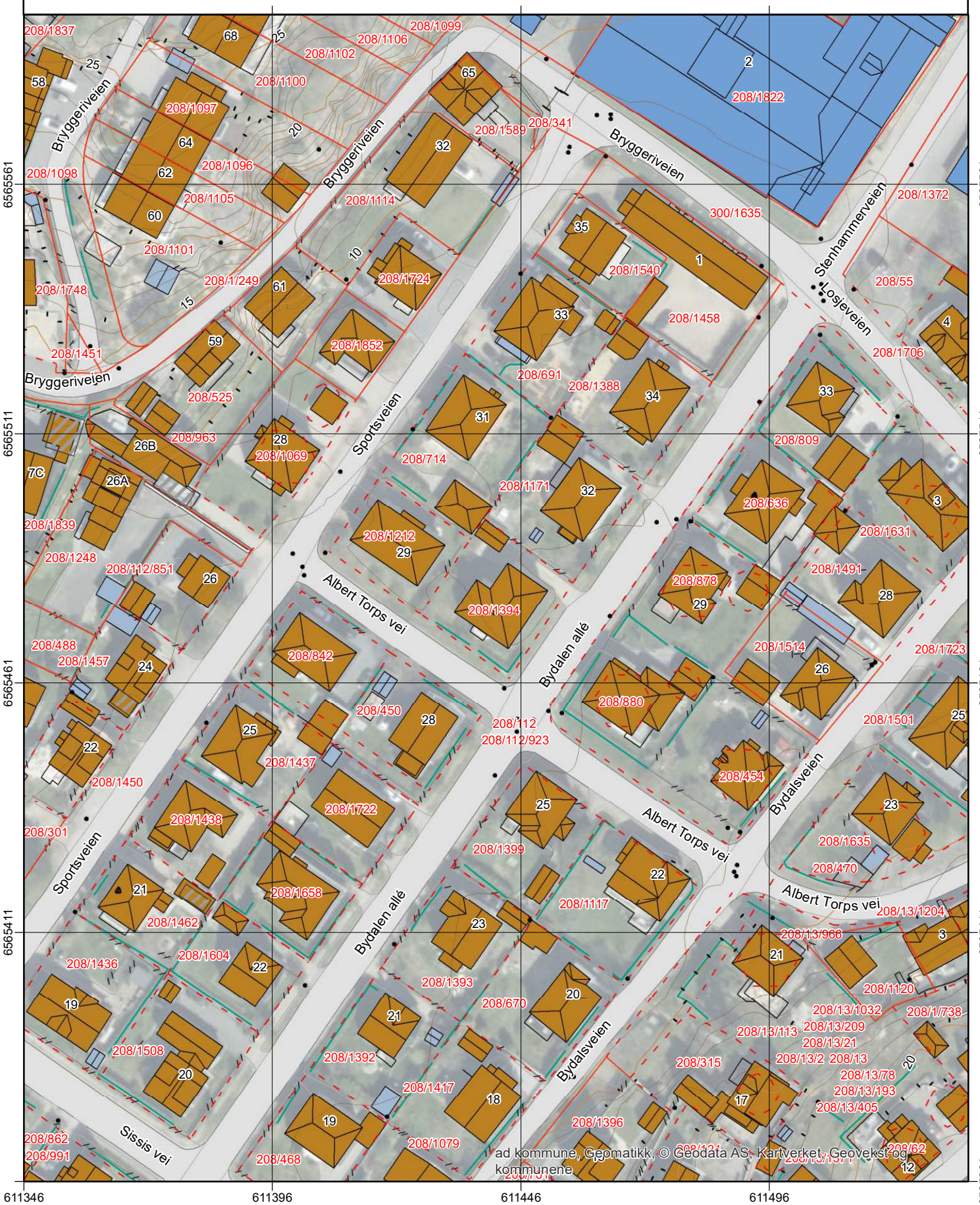
FREDRIKSTAD KOMMUNE

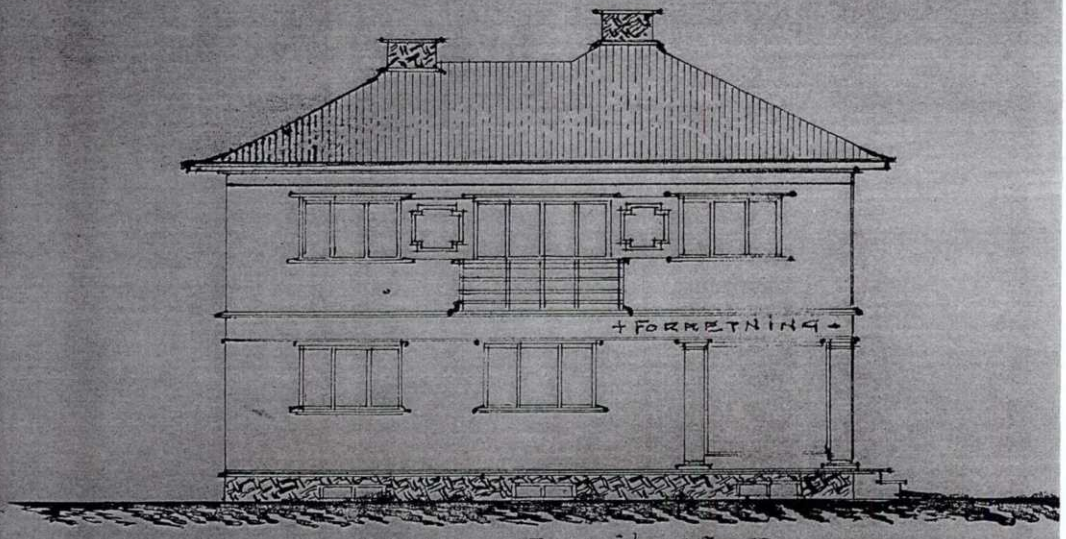
Adresse: Bydalen allé 30, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1394/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-25

N

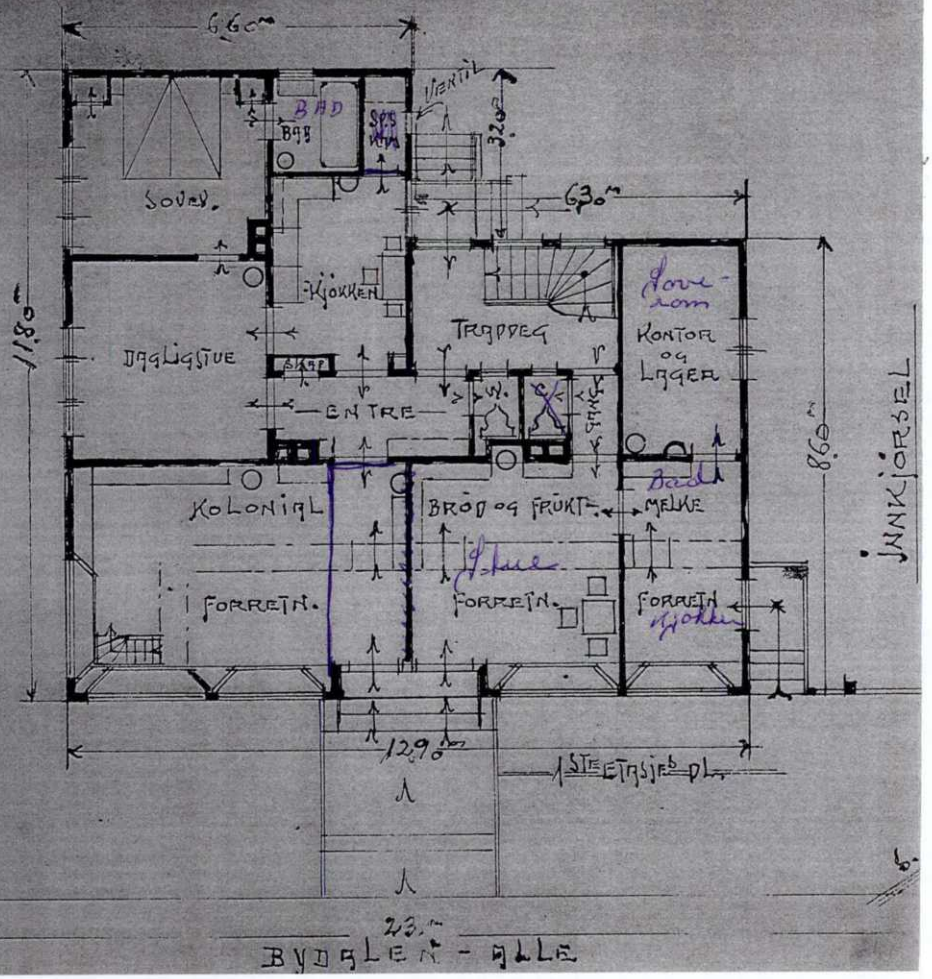
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000





FASADE MOT REGULERET GT.

23.m

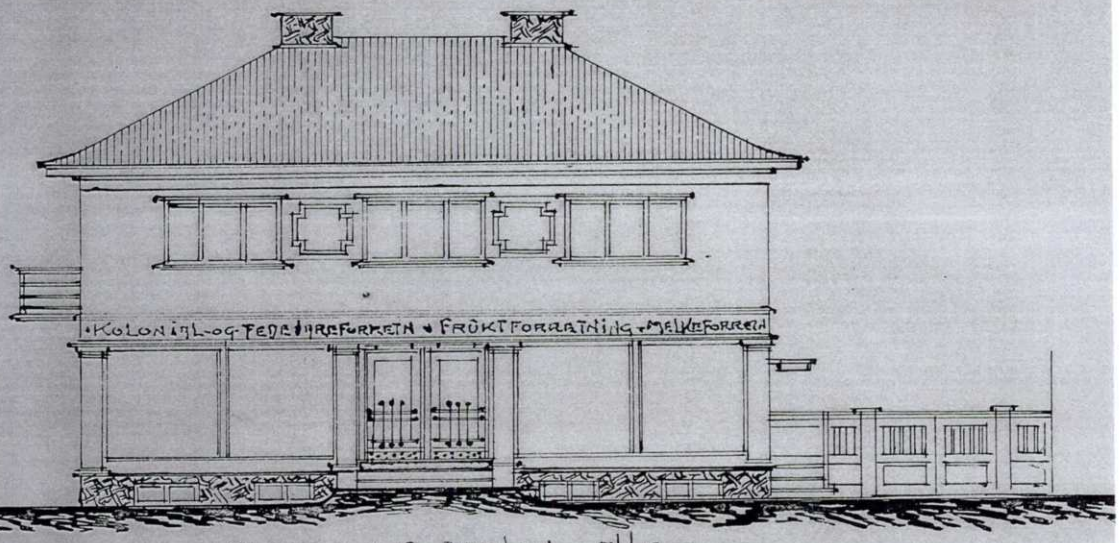


23.m

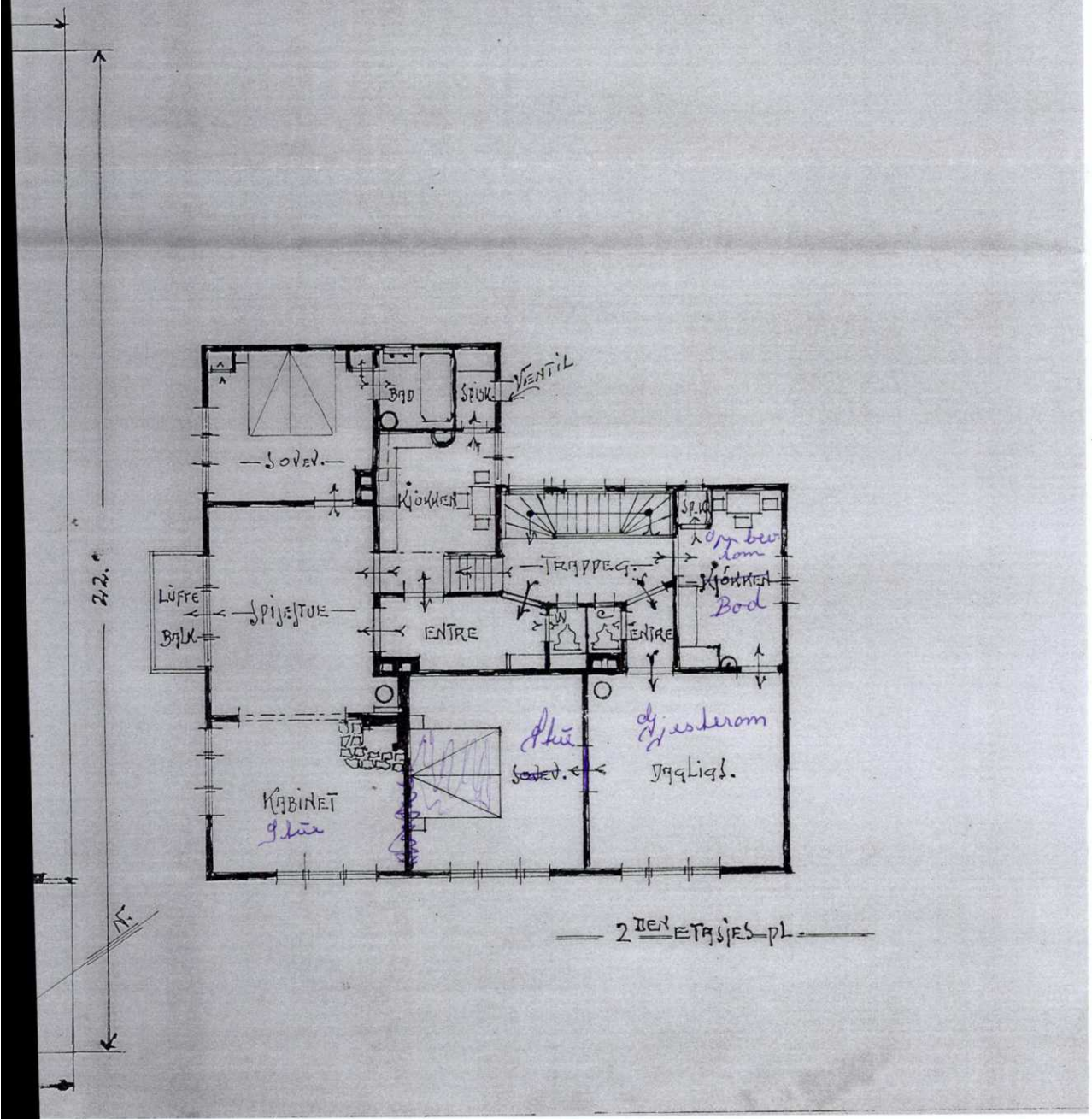
BYGGLET - GALE

24. AUG. 2007

HERR MASKINM. RAGNVALD ANDERSEN

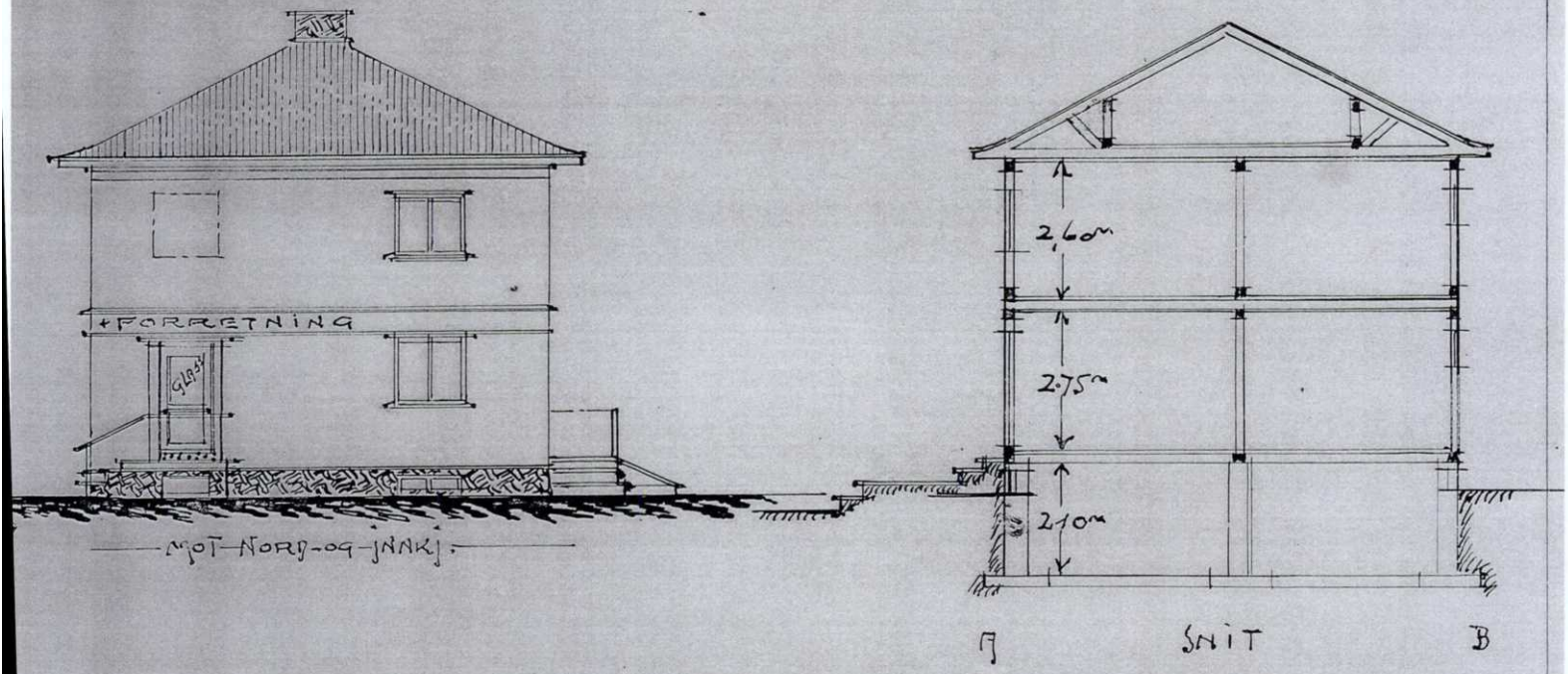


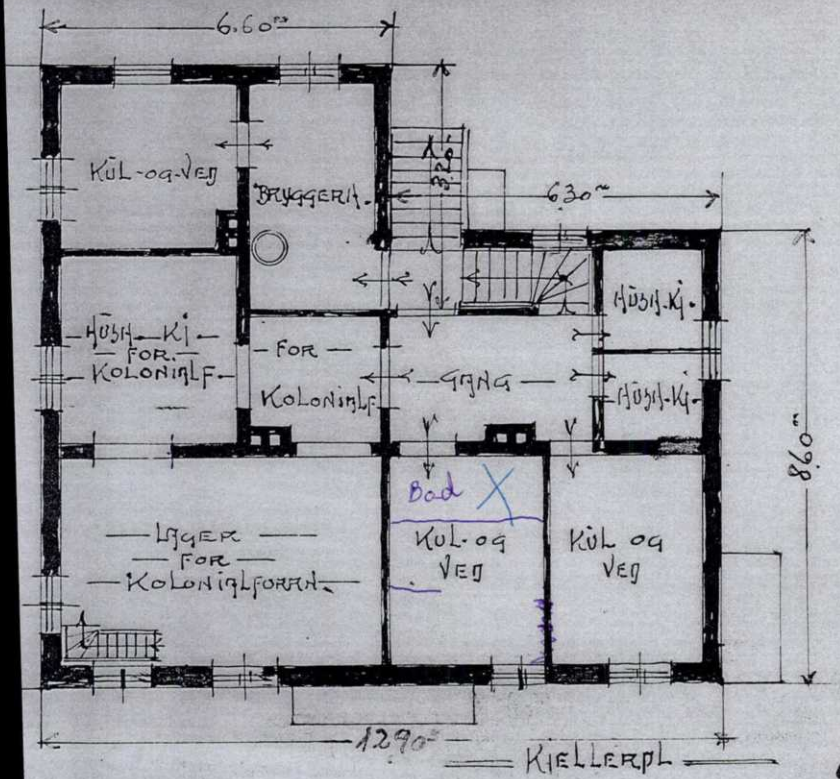
FACADE MOT BYDALEN ALLE



2DEN ETASJES PL.

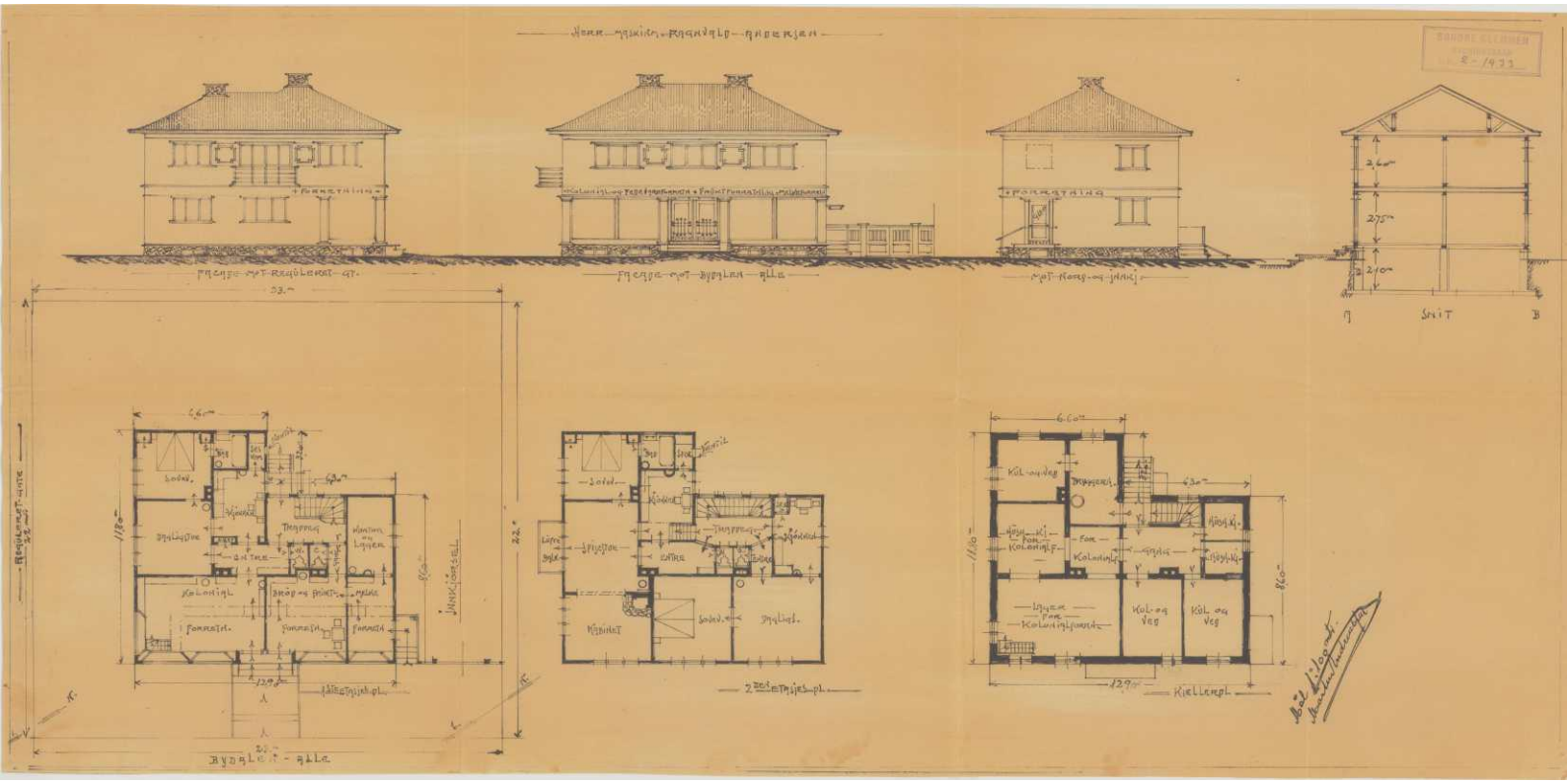
SONDRE GLEMMEN
BYGNINGSRAAD
J. No. 2 - 1933





Bal 1:100 omt.
Kartutsnitt

24. AUG. 2007



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bydalen allé 30, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1394/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-25

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.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. mai 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1394 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Bydalen allé 30, 1604 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

Med hilsen Geomatikk

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
28. April 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**208**	Bnr.:	**1394**	Fnr.:		Snr.:	**2**
Adresse:		**Bydalen Alle 30**					

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: 30.01.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:30.01.2023	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Haraldsen Sindre

Langøykroken 3

1679 Kråkerøy

Adresse:	Bydalen Alle 30 (H - 2 - 1)	**Dato:**	28.04.2025
Bygningsnr:	13386277	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	208 / 1394 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	3	**Vår referanse:**	Tom Andre Bergmann
Antall ildsted:	3	**Avtale nr:**	10914
Tilsyn:	Utført 11.02.2016		
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.

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

1 Innekledd skorstein
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

2 Innvendig skade — Begynner å bli litt dårlige fuger i pipen
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

1 Innekledd skorstein
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

2 Feil dimensjonert skorstein — Skorstein:
Feil dimensjonert skorstein
Kommentar: Stålrør i pipe
Stålrør montert i toppen av skorstein. Skorsteinen skal ha likt tverrsnitt i hele sin lengde, stålrør må fjernes.
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
28. April 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**208**	Bnr.:	**1394**	Fnr.:		Snr.:	**2**
Adresse:		**Bydalen Alle 30**					

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: 30.01.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:30.01.2023	

Med vennlig hilsen

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

Bydalen allé 30

Nabolaget Bydalen/Lahellemoen - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km	
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km	
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1... 386 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km	
Childrens International School Fre... 231 elever, 12 klasser	5 min 2.9 km	
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km	
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	7 min 0.6 km	
Glemmen videregående skole 1250 elever	11 min 1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Croixgata Linje 110, 120	6 min 0.5 km	
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 0.6 km	
Oslo Gardermoen	1 t 38 min	

BARNEHAGER

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.6 km	
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	8 min 0.7 km	
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	17 min 1.5 km	

DAGLIGVARE

Joker Lislebyveien	6 min
Rema 1000 Hassingveien	10 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 2025

VARER/TJENESTER

Torvbyen	12 min
Vitusapotek Hassingen	11 min
Væstertorvet Vinmonopol	20 min

SPORT

Cicignon u.skole - aktivitetshall	11 min
Glemmen videregående	11 min
Centrum Helsestudio	8 min
Family Sports Club Fredrikstad	11 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel



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

Bydalen allé 30

Nabolaget Bydalen/Lahellemoen - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-... 386 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km
Childrens International School Fred... 231 elever, 12 klasser	5 min 2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	7 min 0.6 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	11 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Croixgata Linje 110, 120	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

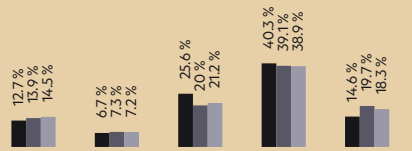
BARNEHAGER

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.6 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	8 min 0.7 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Lislebyveien	6 min
Rema 1000 Hassingveien	10 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Bydalen/Lahellemoen	2 129	1 067
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

SPORT

Cicignon u.skole - aktivitetshall	11 min
Glemmen videregående	11 min
Centrum Helsestudio	8 min
Family Sports Club Fredrikstad	11 min

«Bydalen ligger sentralt til det meste: Togstasjon, Gamlebyen, sykehus, bykjernen i Fredrikstad og er samtidig et rolig lite nabolag bestående av hovedsak eldre boliger med sjel :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

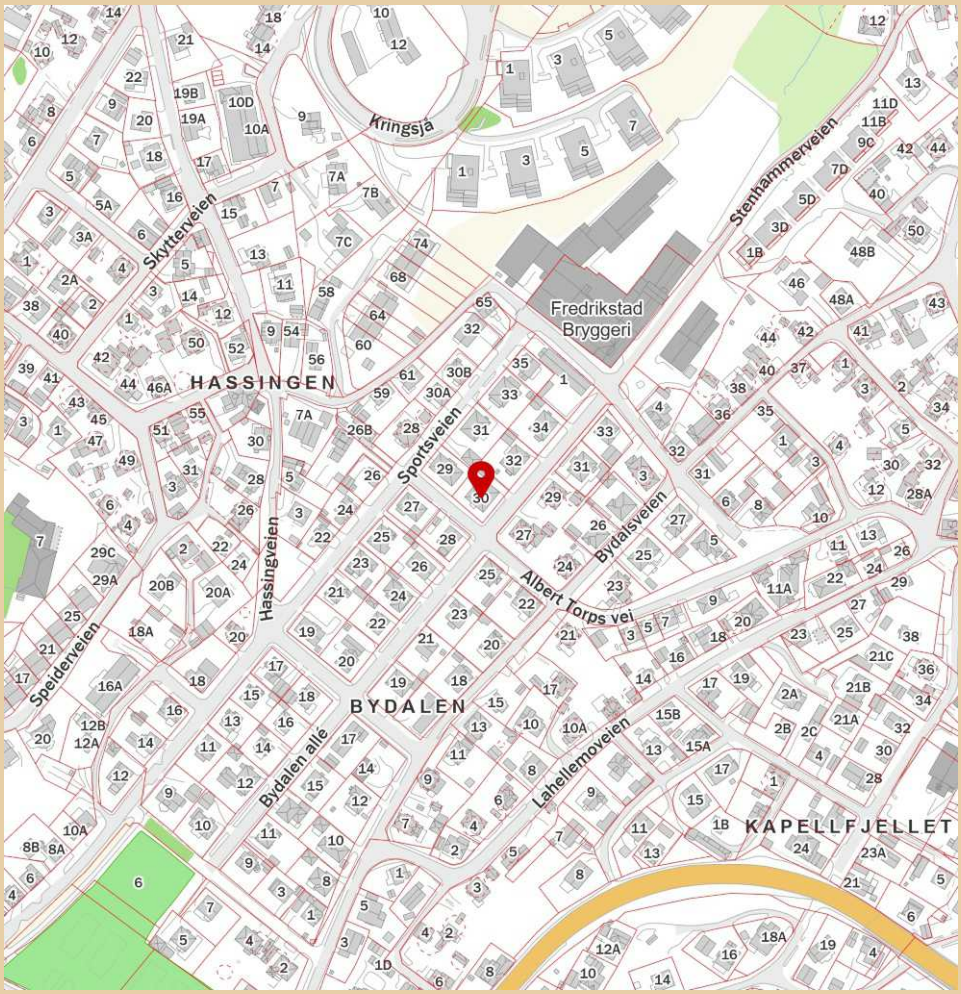
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100



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

Bydalen allé 30

Nabolaget Bydalen/Lahellemoen - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1... 386 elever, 21 klasser	5 min 2.6 km
Childrens International School Fre... 231 elever, 12 klasser	5 min 2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	7 min 0.6 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	11 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Croixgata Linje 110, 120	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.6 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	8 min 0.7 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Lislebyveien	6 min
Rema 1000 Hassingveien	10 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 2025

VARER/TJENESTER

Torvbyen	12 min
Vitusapotek Hassingen	11 min
Væstertorvet Vinmonopol	20 min

SPORT

Cicignon u.skole - aktivitetshall	11 min
Glemmen videregående	11 min
Centrum Helsestudio	8 min
Family Sports Club Fredrikstad	11 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

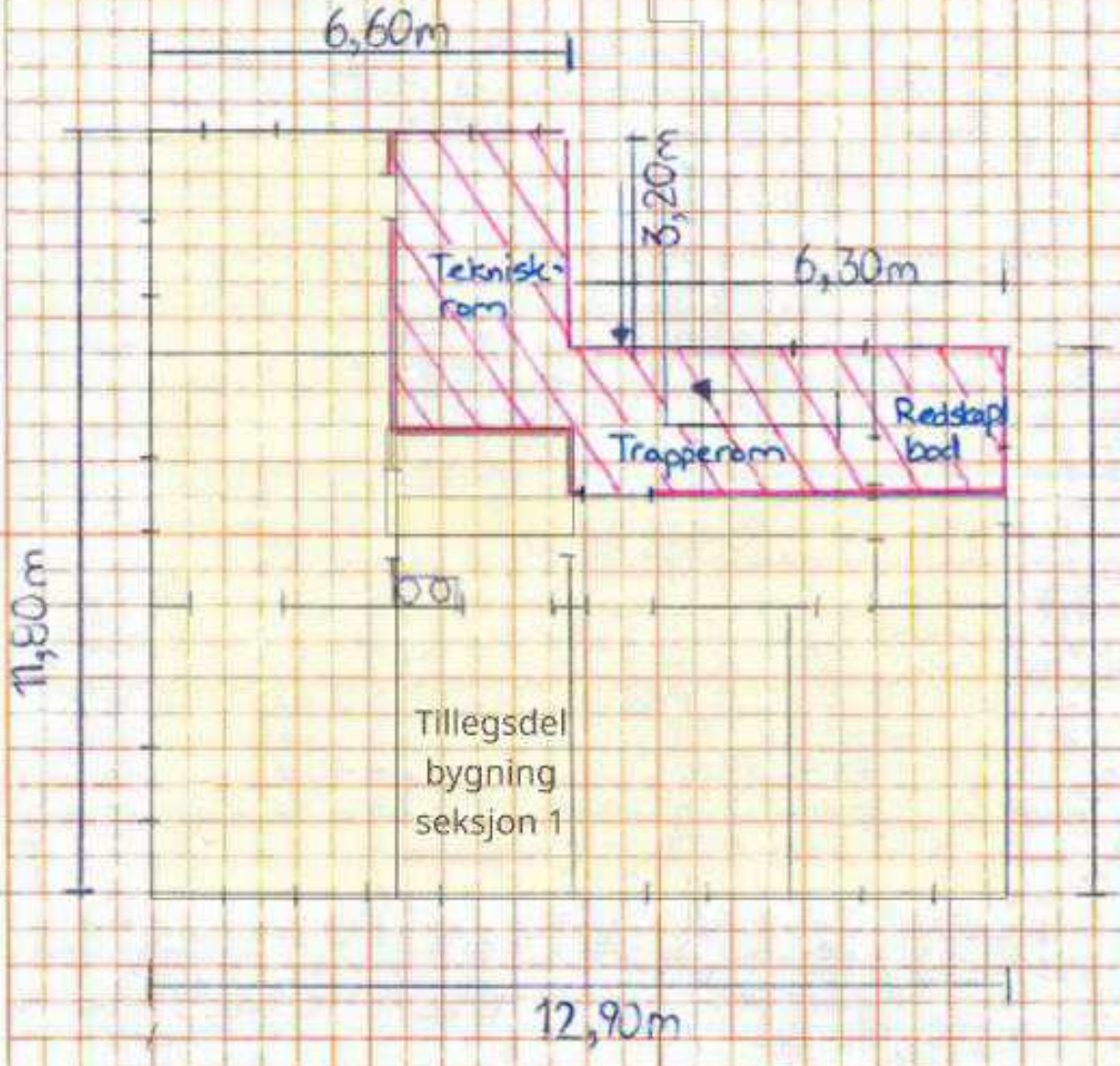
- Egen bil
- Gående
- Sykkel



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

Vedlegg a)

Kjellerplan



Fellesområder

Kjellerrom, seksjon 1 - H0101

Pipe

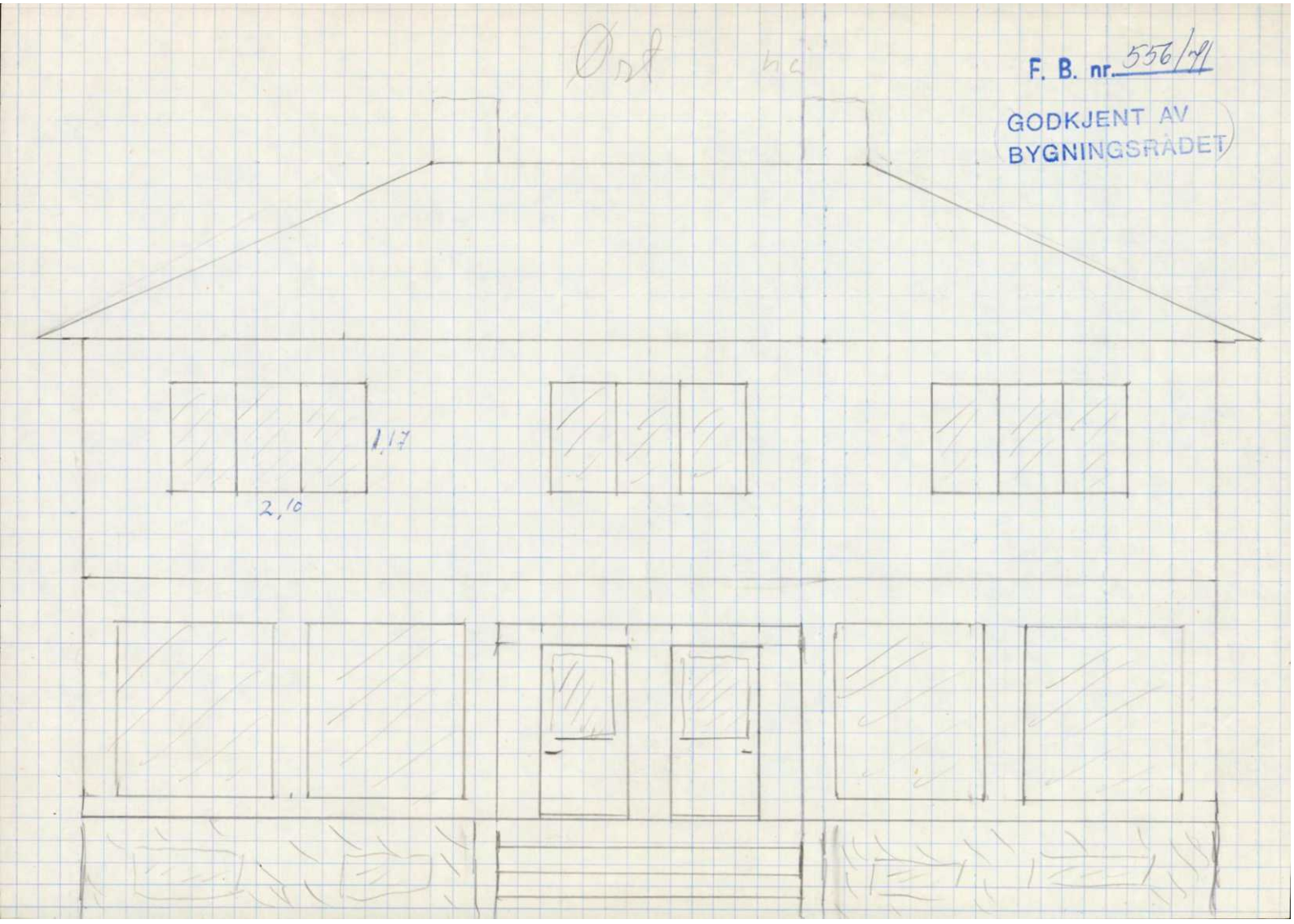
Date: 24.01.25

Øst

hc

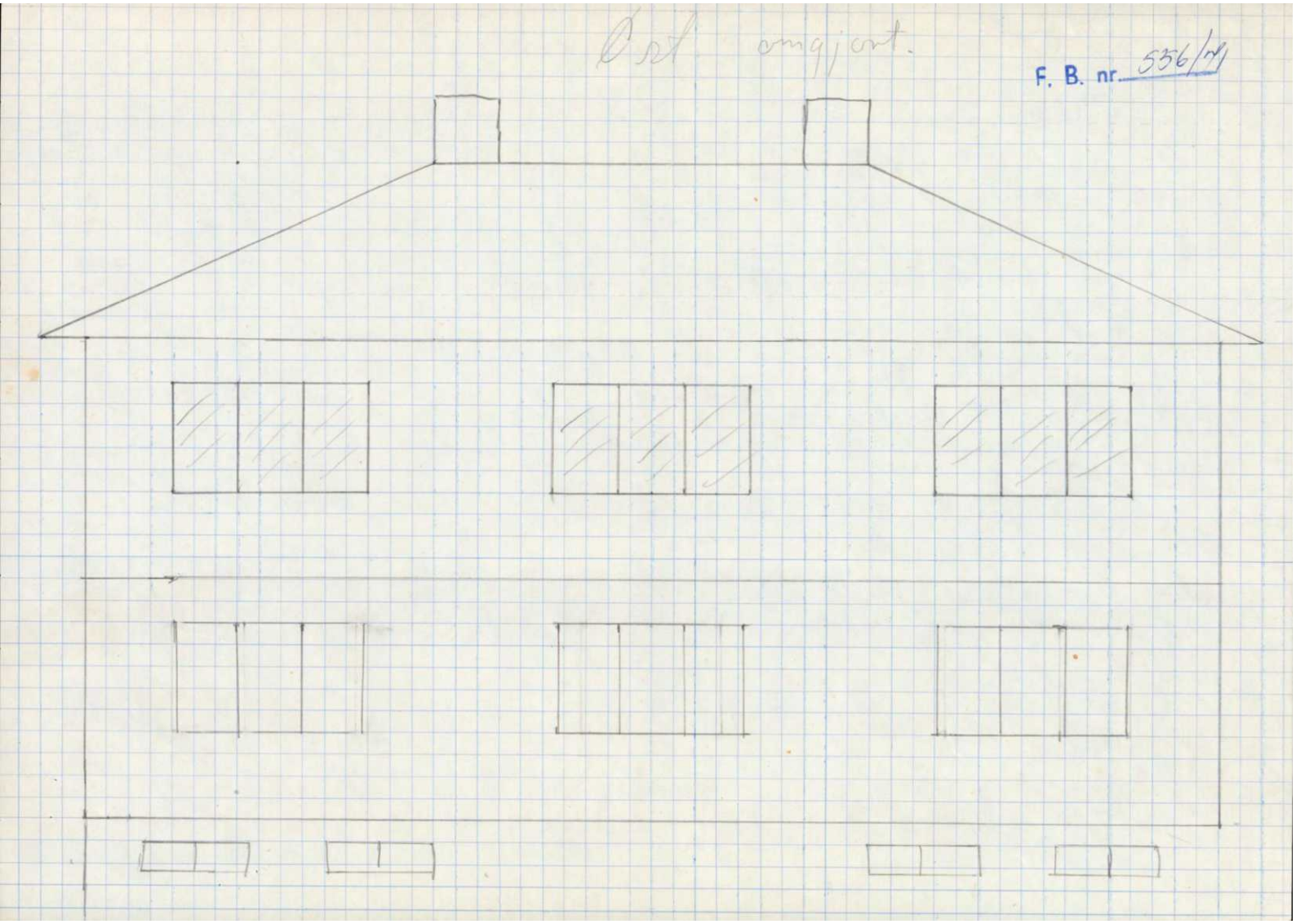
F. B. nr. 556/71

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET



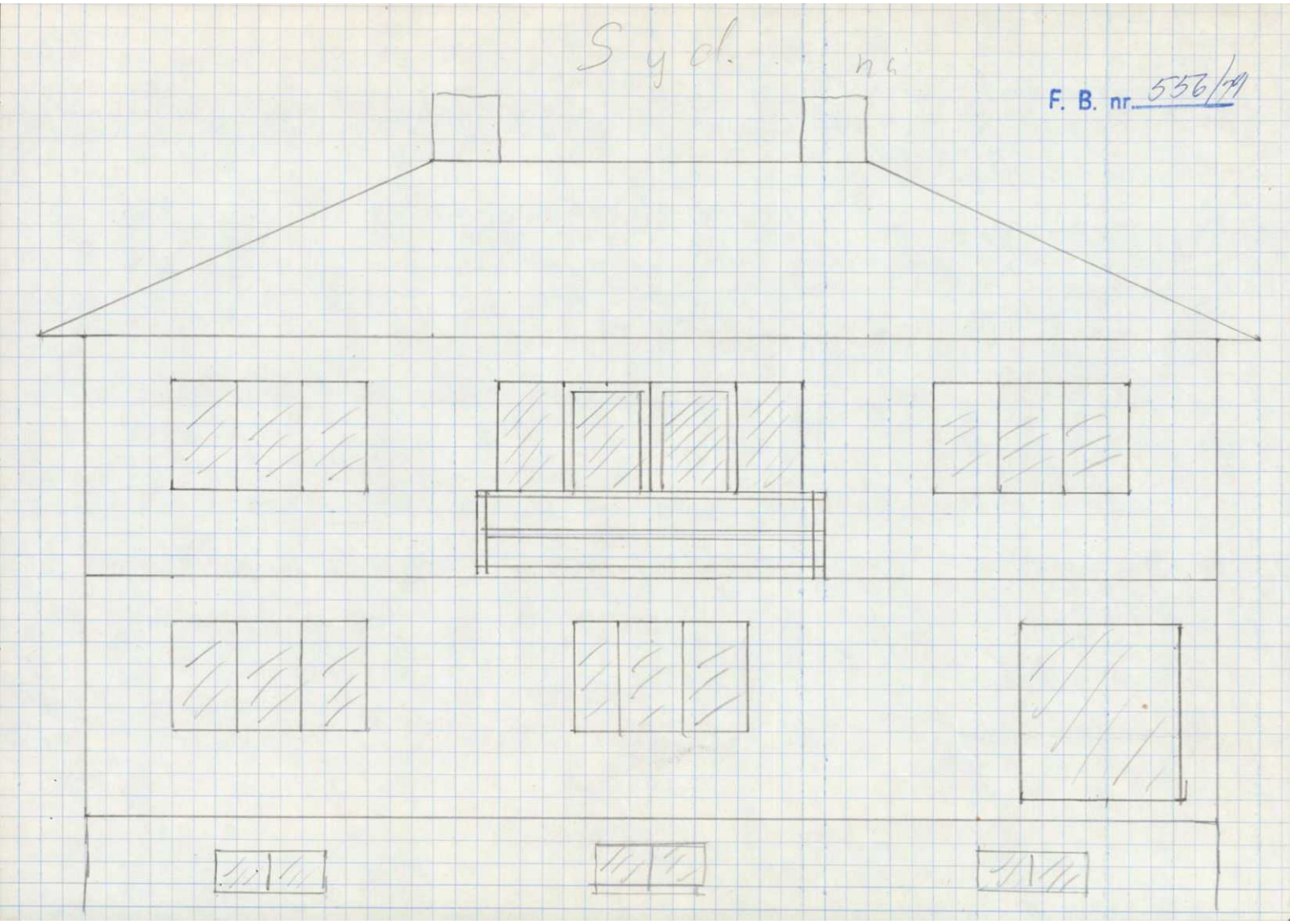
Øst omgjort.

F. B. nr. 536/74



Syd.

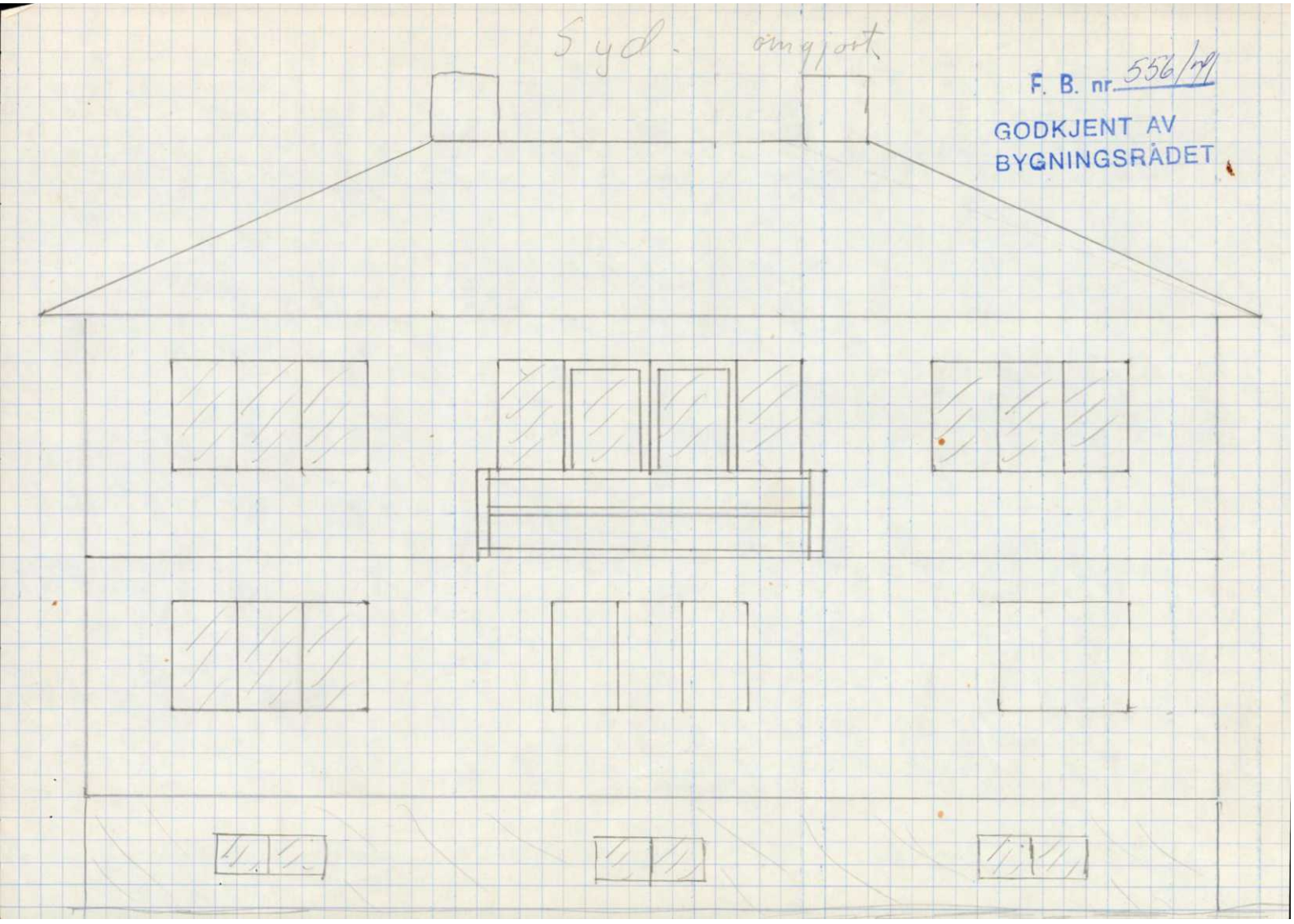
F. B. nr. 556/19



Syd. omgjort.

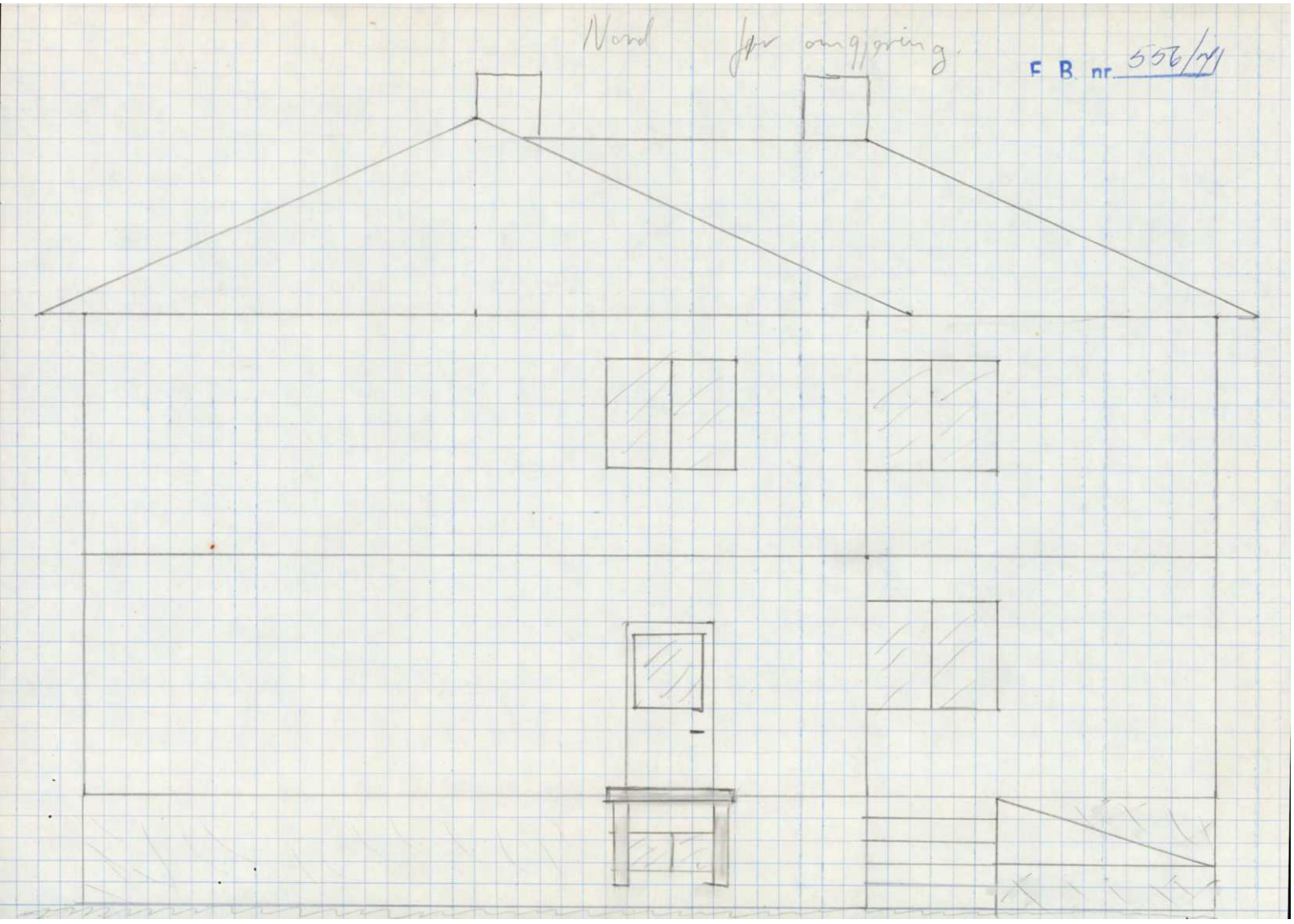
F. B. nr. 556/71

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET



Nord for omgjøring.

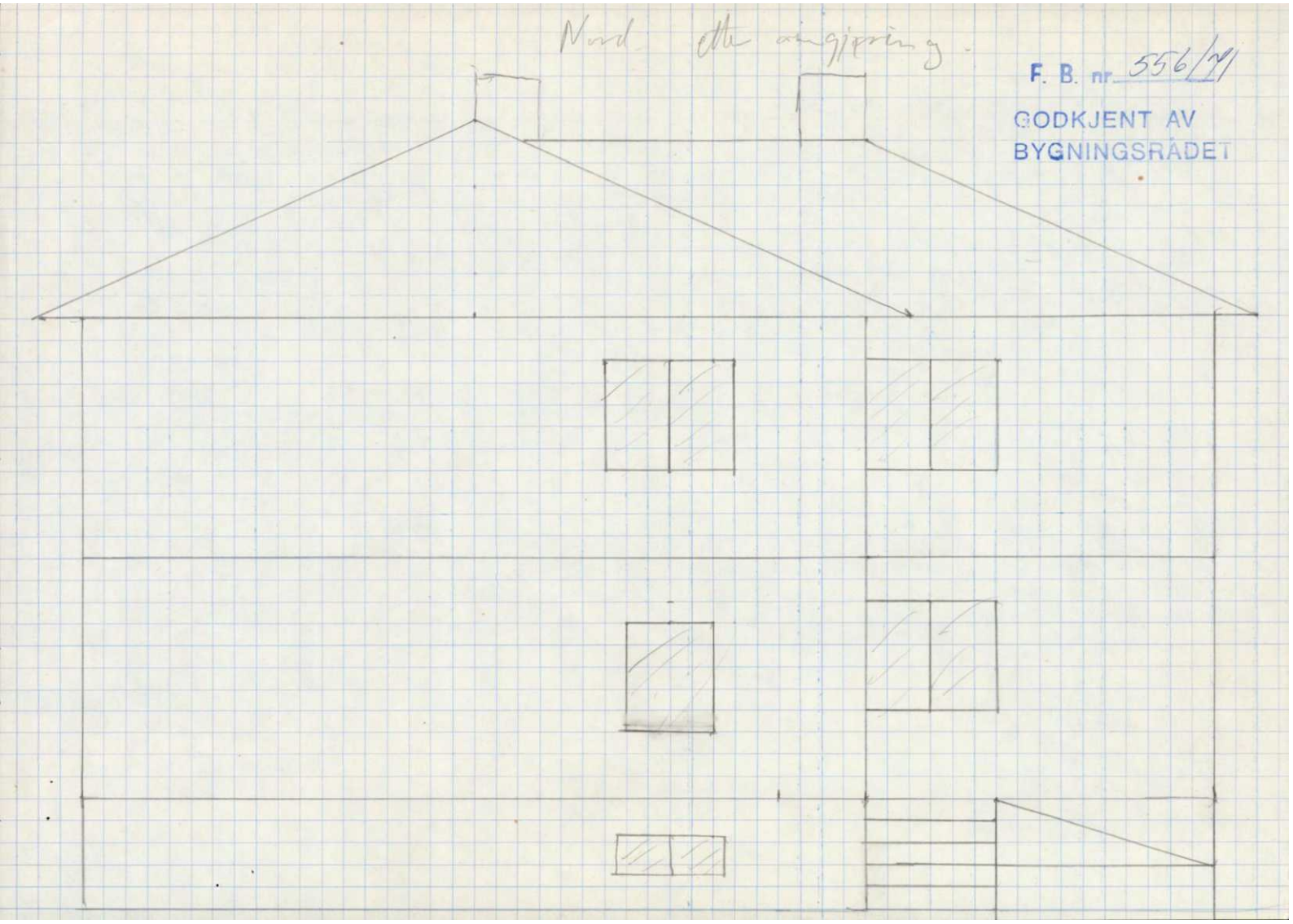
F. B. nr. 556/71



Nord etter omgjøring.

F. B. nr. 556/71

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1394/0/0

Eierrepresentant: Haraldsen Sindre

Regningsmottaker: Haraldsen Sindre

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1394	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	507,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bydalen allé 30	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1604 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Bydalen	Valgkrets	Sentrum

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HARALDSEN SINDRE	LANGØYKROKEN 3	1679 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
HARALDSEN RAGNHILD DALEN	LANGØYKROKEN 3	1679 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	3,00 1 løp	kr 466,00	01.06.2025	1/1	0	kr 1 398,00
260	VANN - BOLIG	480,00 M3	kr 16,80	01.06.2025	1/1	0	kr 10 080,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.06.2025	1/1	0	kr 3 198,00
360	AVLØP - BOLIG	480,00 M3	kr 32,18	01.06.2025	1/1	0	kr 19 308,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.06.2025	1/1	0	kr 5 205,00
60	ESkatt Bolig	3 335 400,00 0/00	kr 3,20	01.06.2025	1/1	0	kr 10 673,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.06.2025	1/1	0	kr 4 689,00

kr 54 551,00

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-208/1394/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	27.03.2025	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	27.03.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☐ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
RAGNHILD DALEN HARALDSEN		AE - Aktuell eier	B - Bosatt		1/2
SINDRE HARALDSEN		AE - Aktuell eier	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
SE - Seksjonering	27.03.2025	27.03.2025	Sak 25/5069	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☑	☑	☑			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13386277	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 13386277: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	349.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	349.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.11.1933	15.11.1933
EB - Endre bygningsdata	27.03.2025	27.03.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	174.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

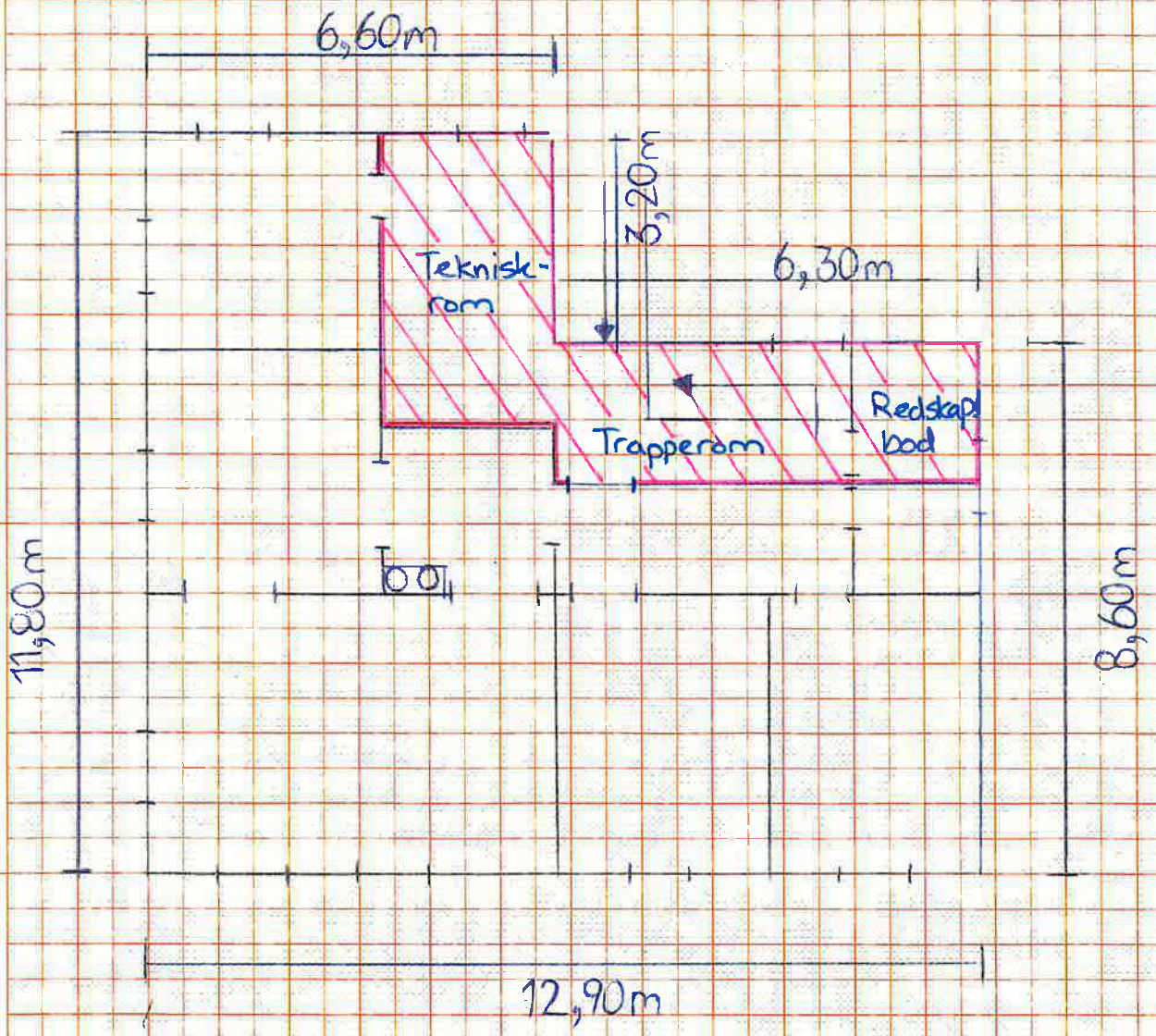
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	120.0	0.0	120.0	0.0
K01	0	109.0	0.0	109.0	0.0
H02	1	120.0	0.0	120.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bydalen allé	30		1604 FREDRIKSTAD

Vedlegg a)

Kjellerplan



Fellesområder

Kjellerrom, seksjon 1 - H0101

Pipe

Dato: 24.01.25

Norkart AS

Adresse:
meglerpakke@norkart.no

Utskriftsdato:
25.04.2025

Formuesverdi

Kommunenr.	3107	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	1394	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse:	Bydalen allé 30, 1604 FREDRIKSTAD								

Informasjon om formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 25.4.2025

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

Eiendomsrapport for 208 / 1394 / 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)

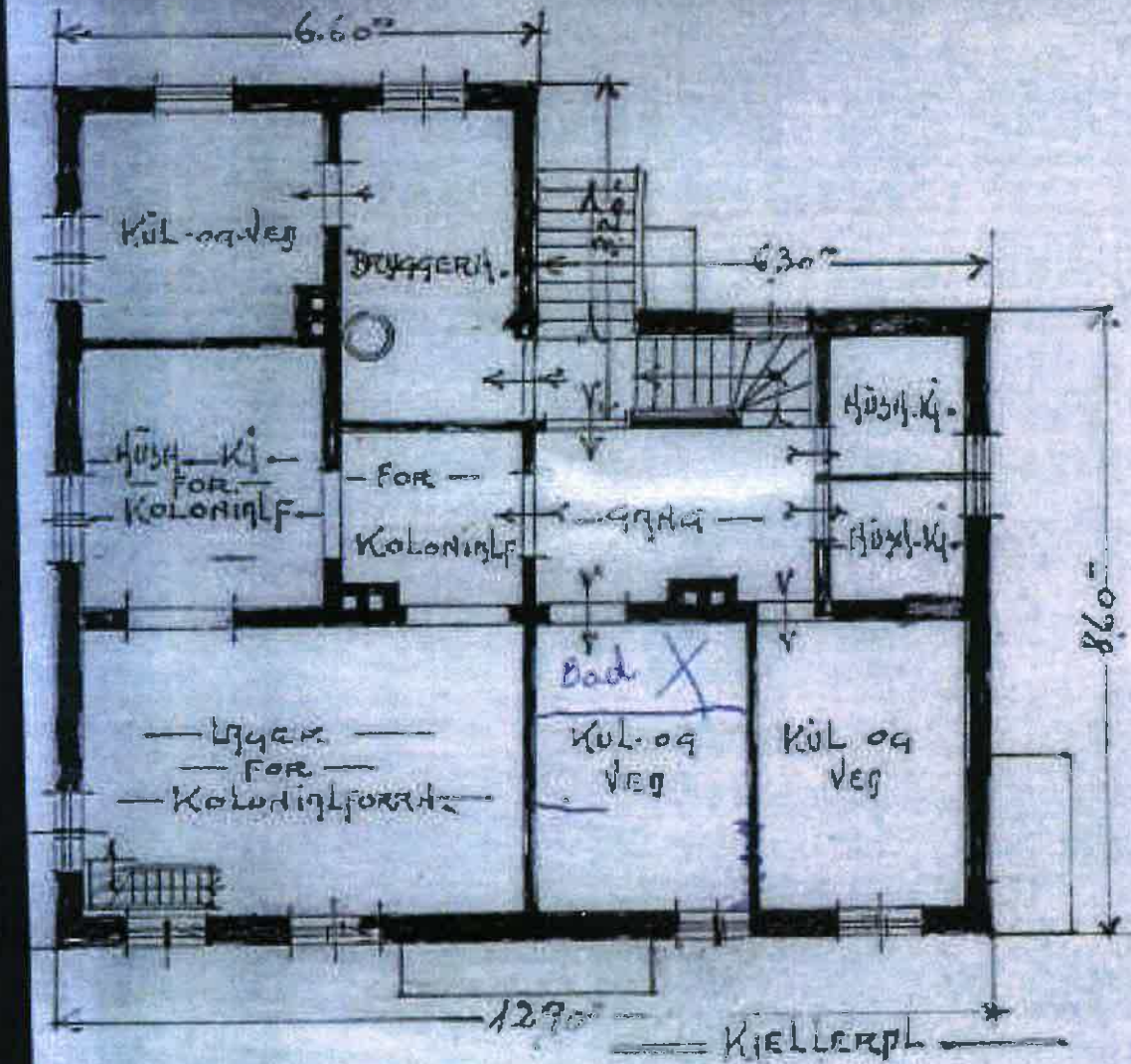
ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

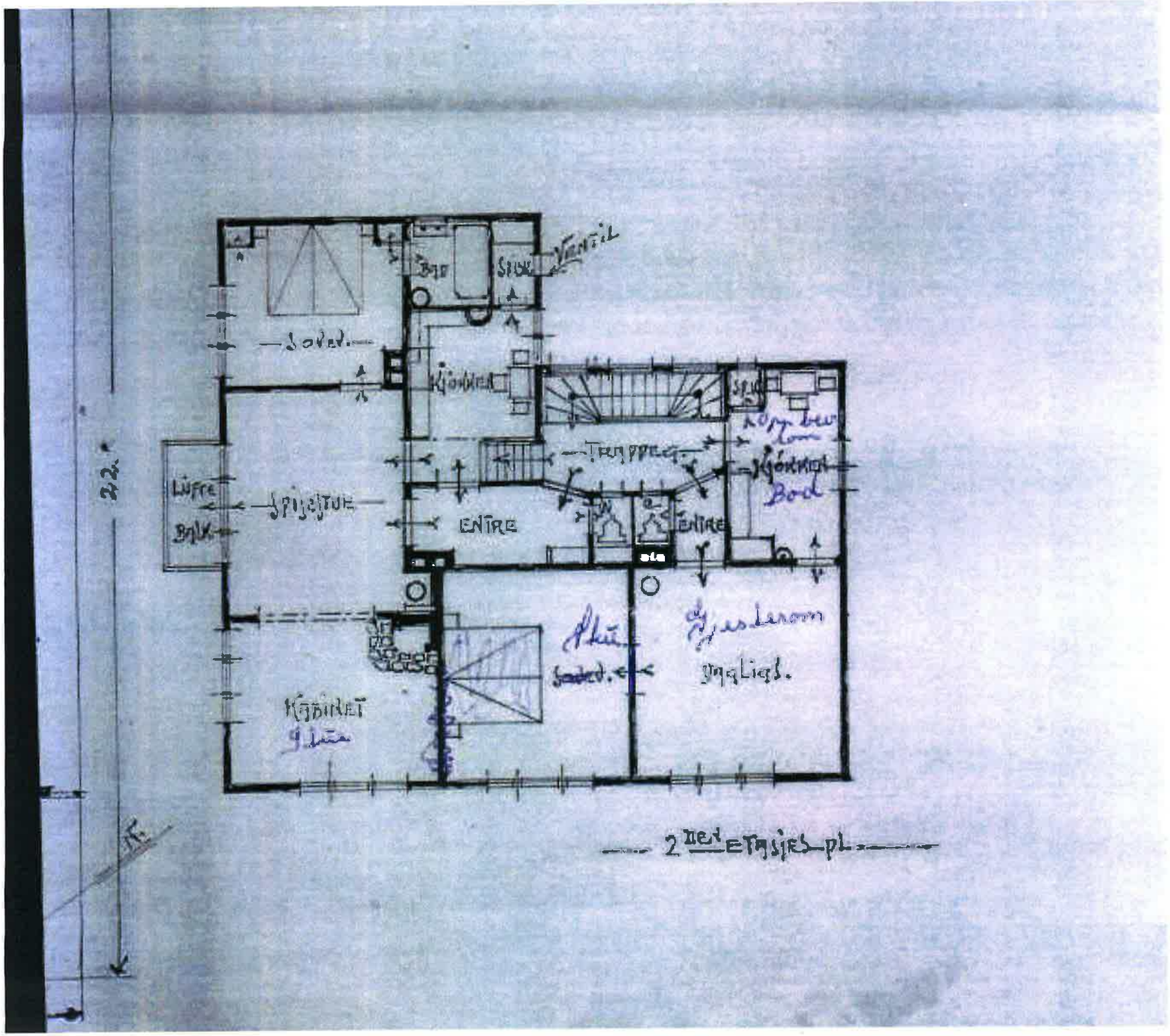


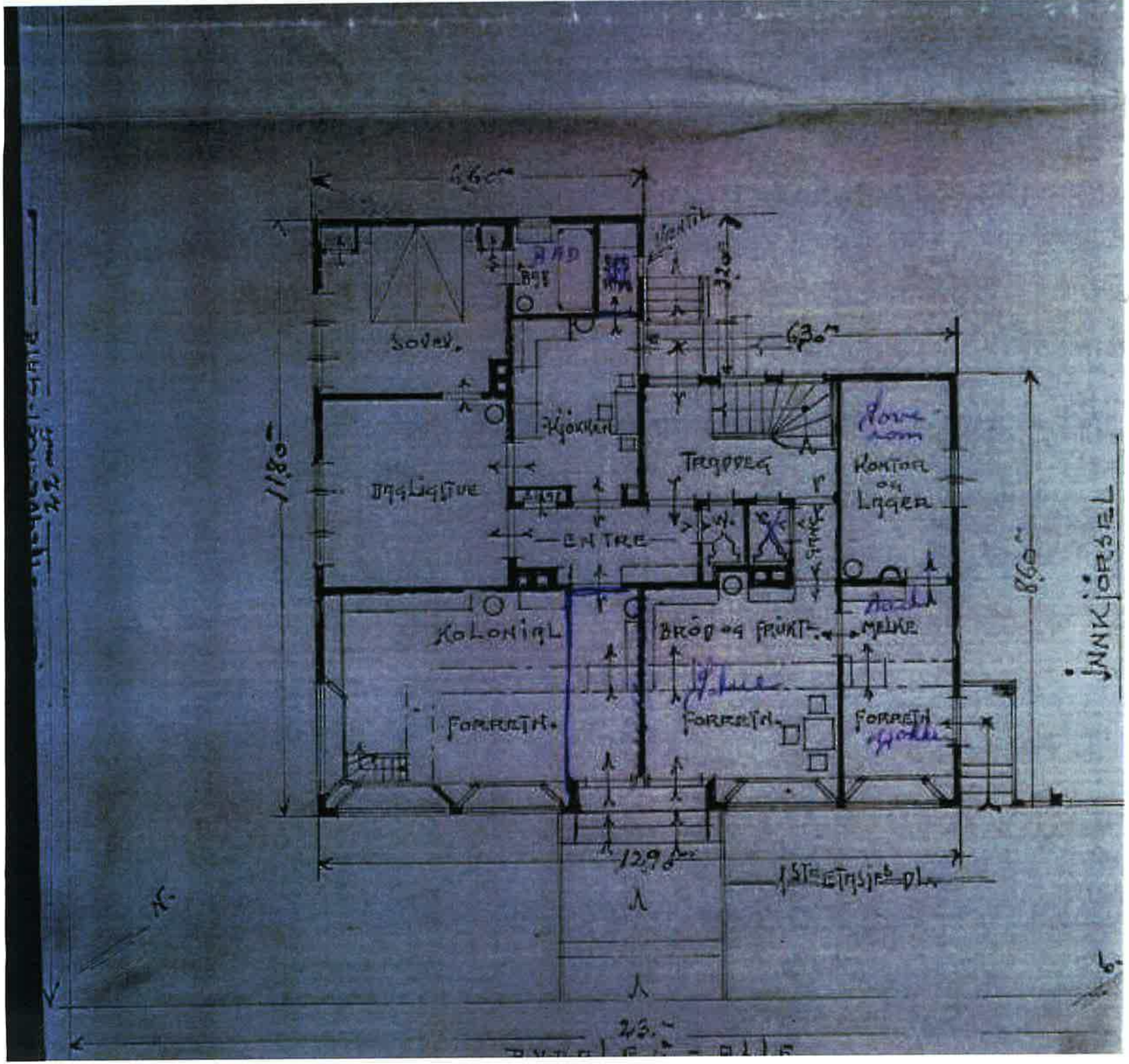
Kjellerplan 2007

Bål 1:100 mht. Matrikkelkartet

24. AUG. 2007

2. etg. 2007


Bad
Skyl
Ventil
Kjøkken
Trappe
Entre
Entre
Kjøkken
Bod
Luftr
Balk
Spisestue
Kjøkkenet
Gjeslerom
Soverom
Soverom
22.
2 DET ETASJES PL.

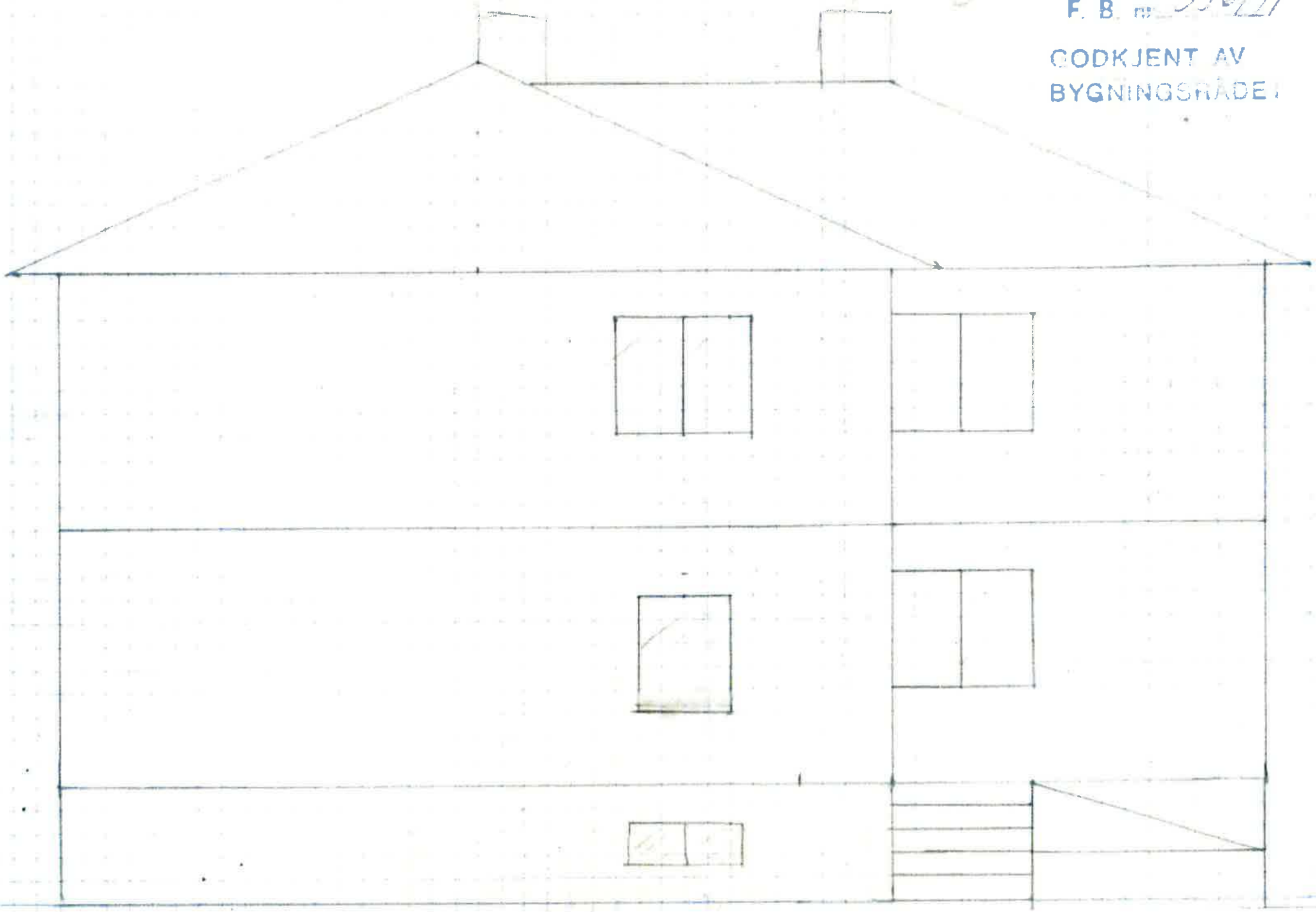

Soverom
Bad
Kjøkken
Dagligstue
Entre
Trappeg
Rom som Kontor og Lager
Kolonial
Brød og frukt
Meieri
1. forretn.
Forretn.
Forretn.
Innkjørsel
1. etasjes dl.

1. etg. 2007

Nord

F. B. nr. 556/71

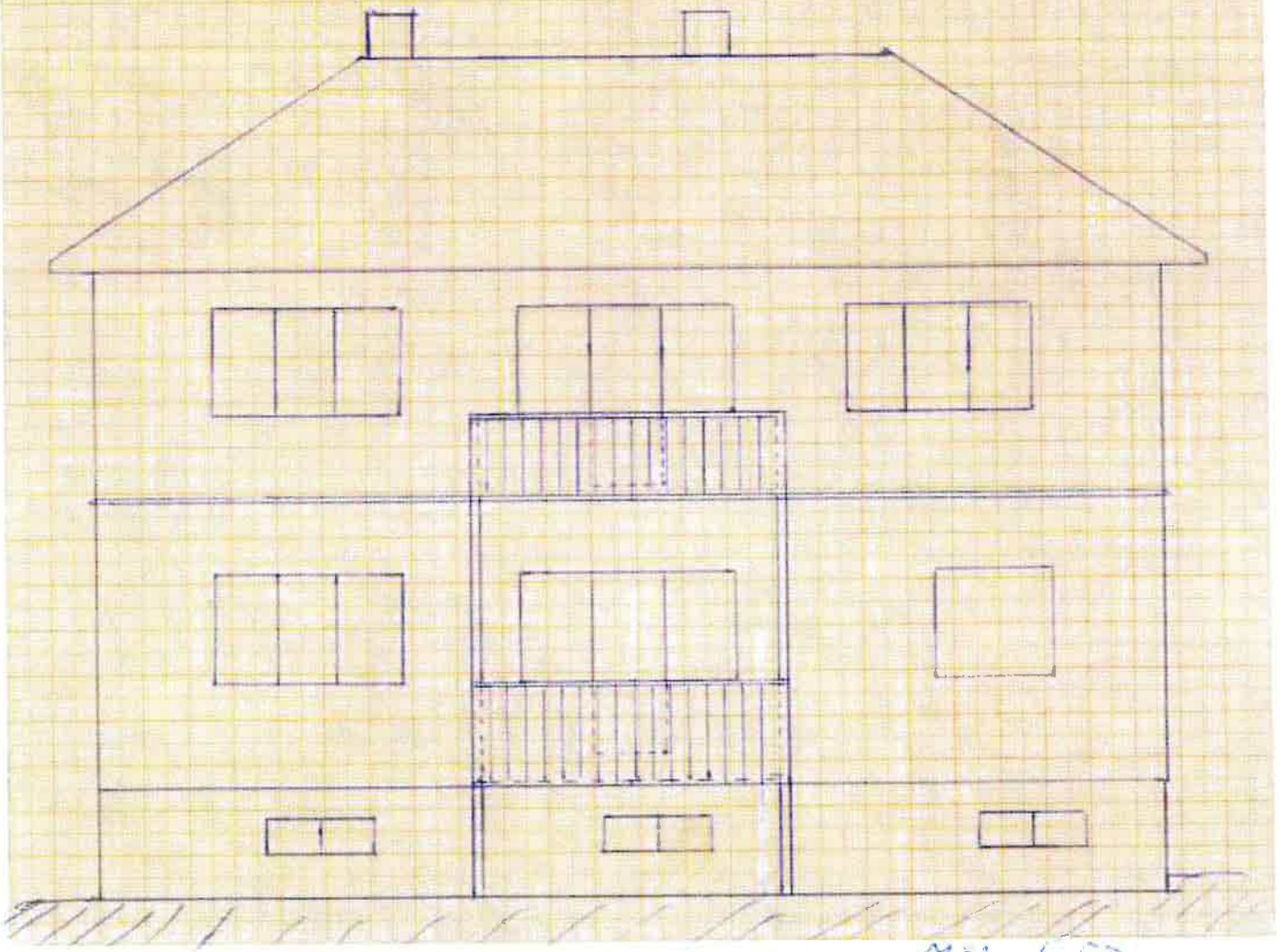
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET



Godkjent etter fullmakt (bl. § 14)
av bygningsrådet i Frosta, 22/9 1982

B. A. nr 532/82

B. B. V 16.12.82
L. nr. 1205



Nybygg Alb 30 Fasade syd

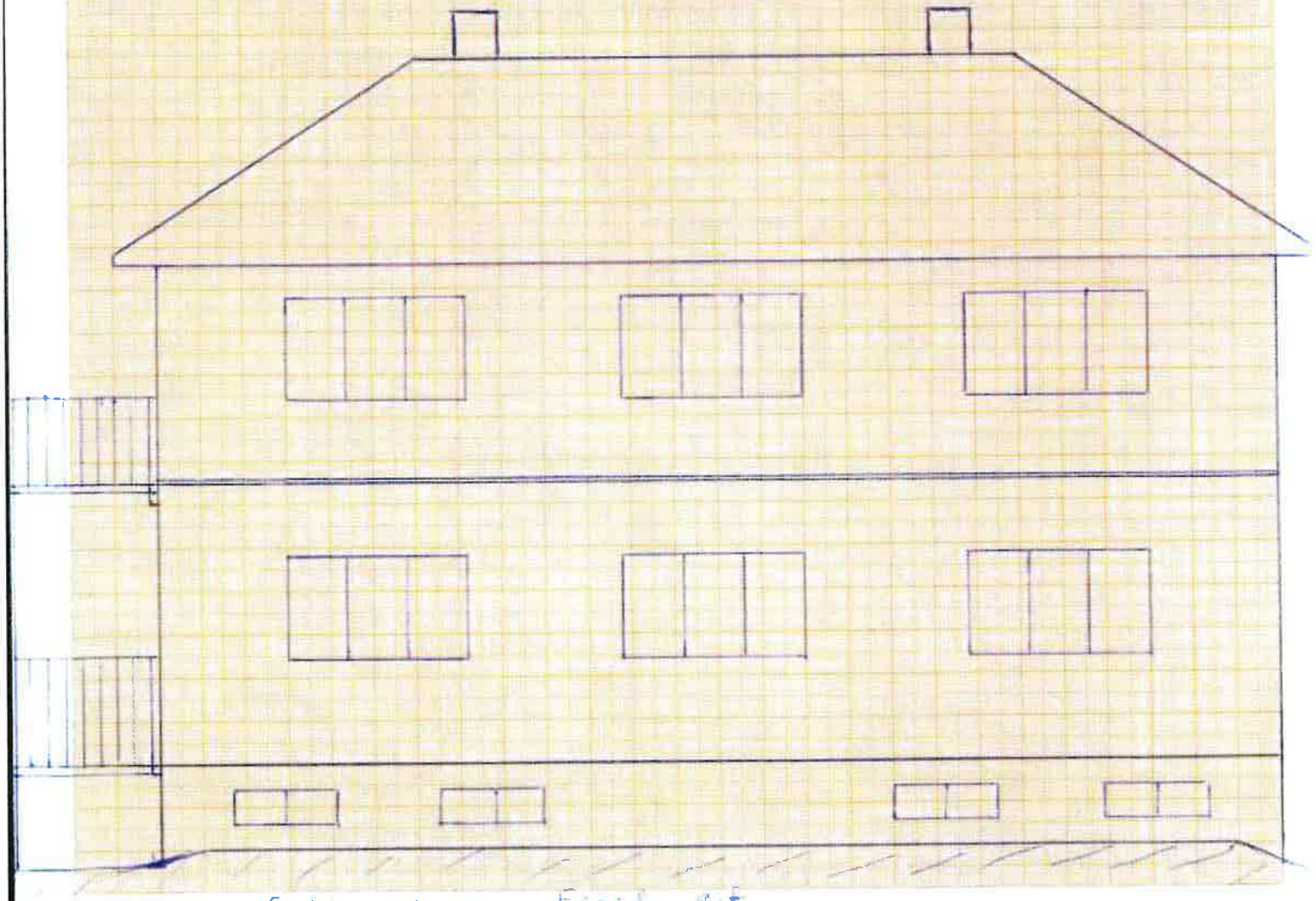
Mål 1:50

Hus nr. 30

Godkjent etter fullmakt (bl. § 14)
av bygningsjefen i Fredrikstad, 22/4 1982

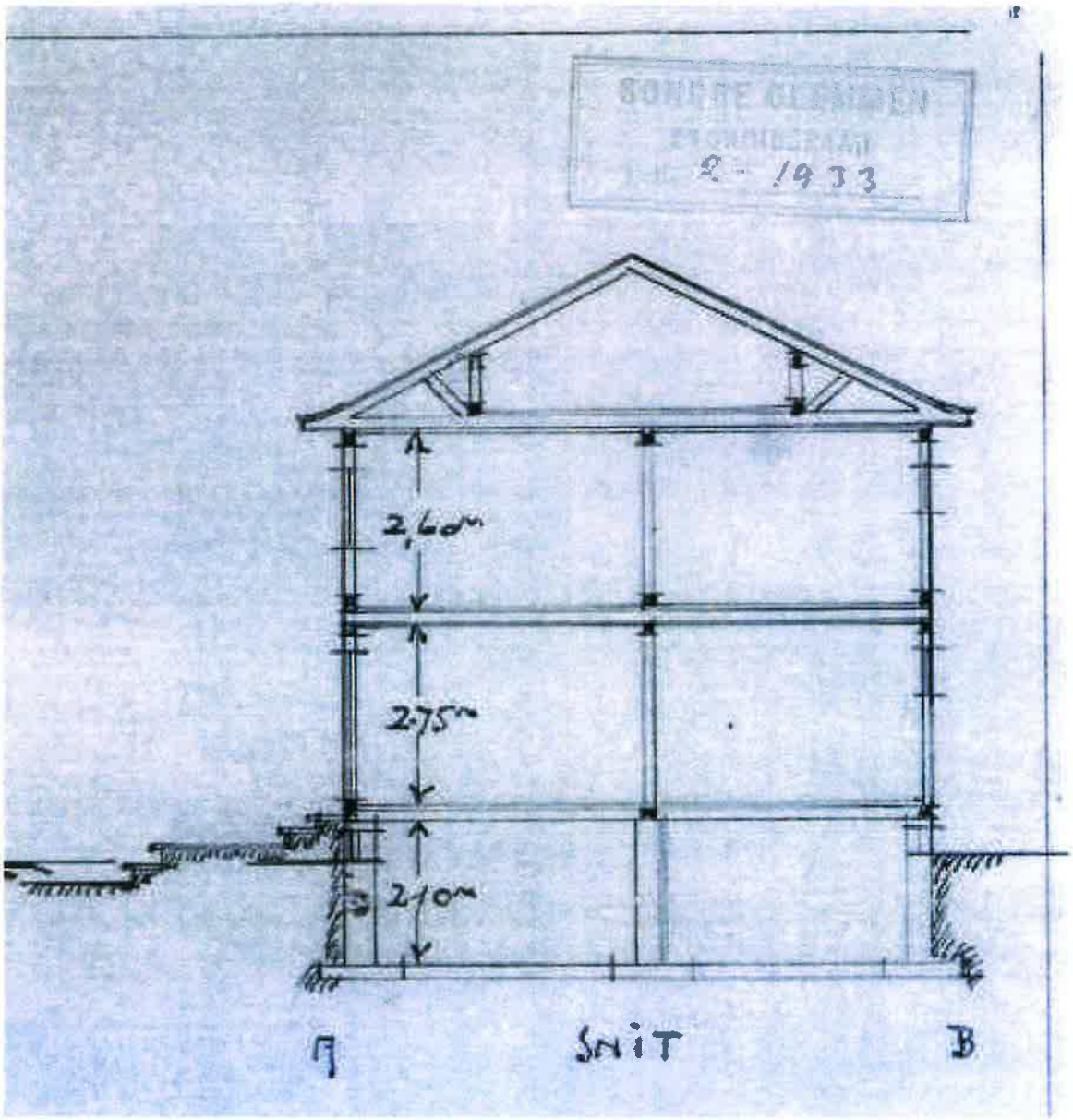
F. B. nr. 532/82

F. B. v. 84/52
B. nr. 1205



Bydalen Allé 30 Fasade mot [illegible]

Mål 1:50


2,60m
2,75m
2,10m
A
SNIT
B

Oversiktskart

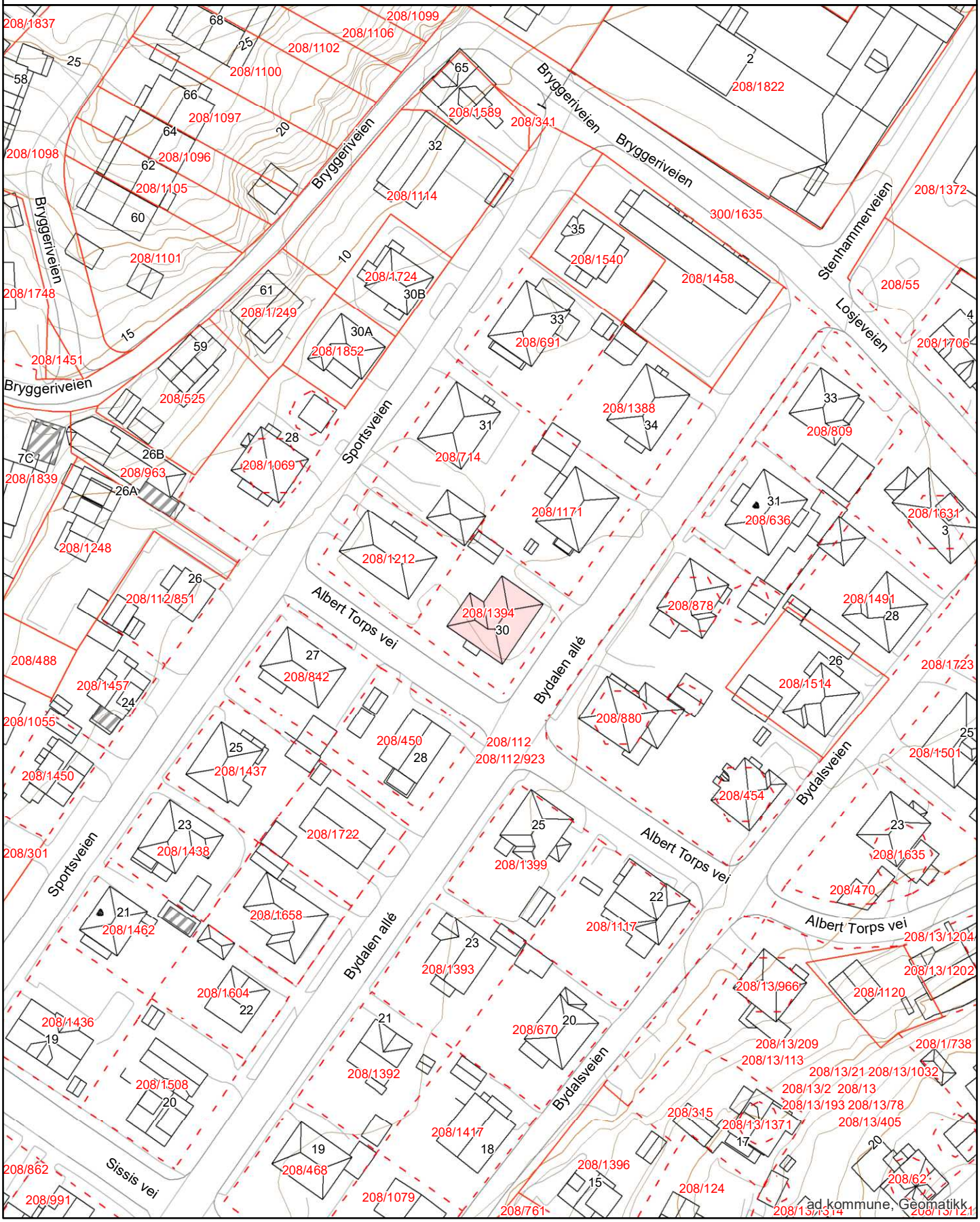
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bydalen allé 30, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1394/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-25

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bydalen allé 30, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1394/0/2

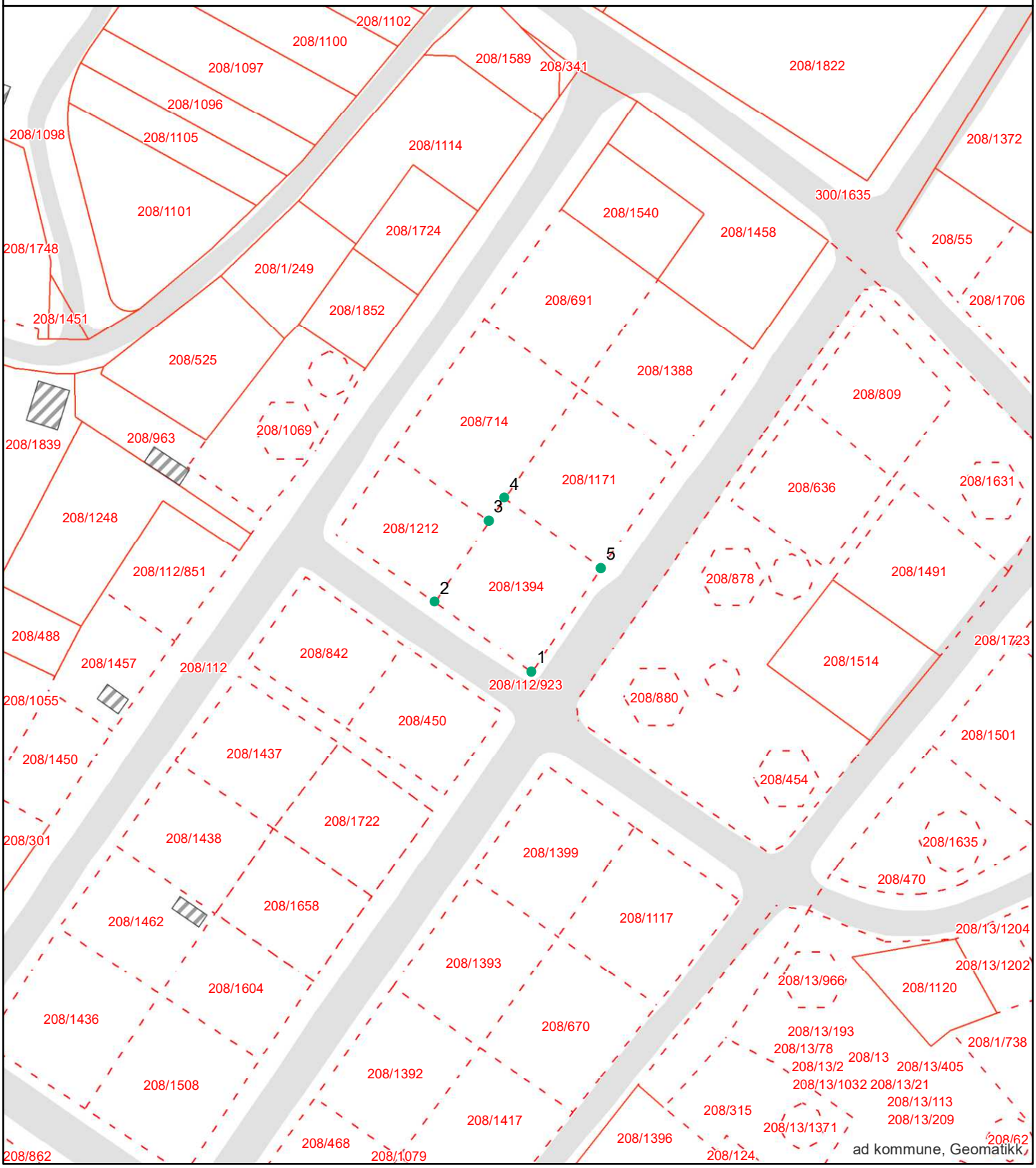
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-25

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 25.4.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

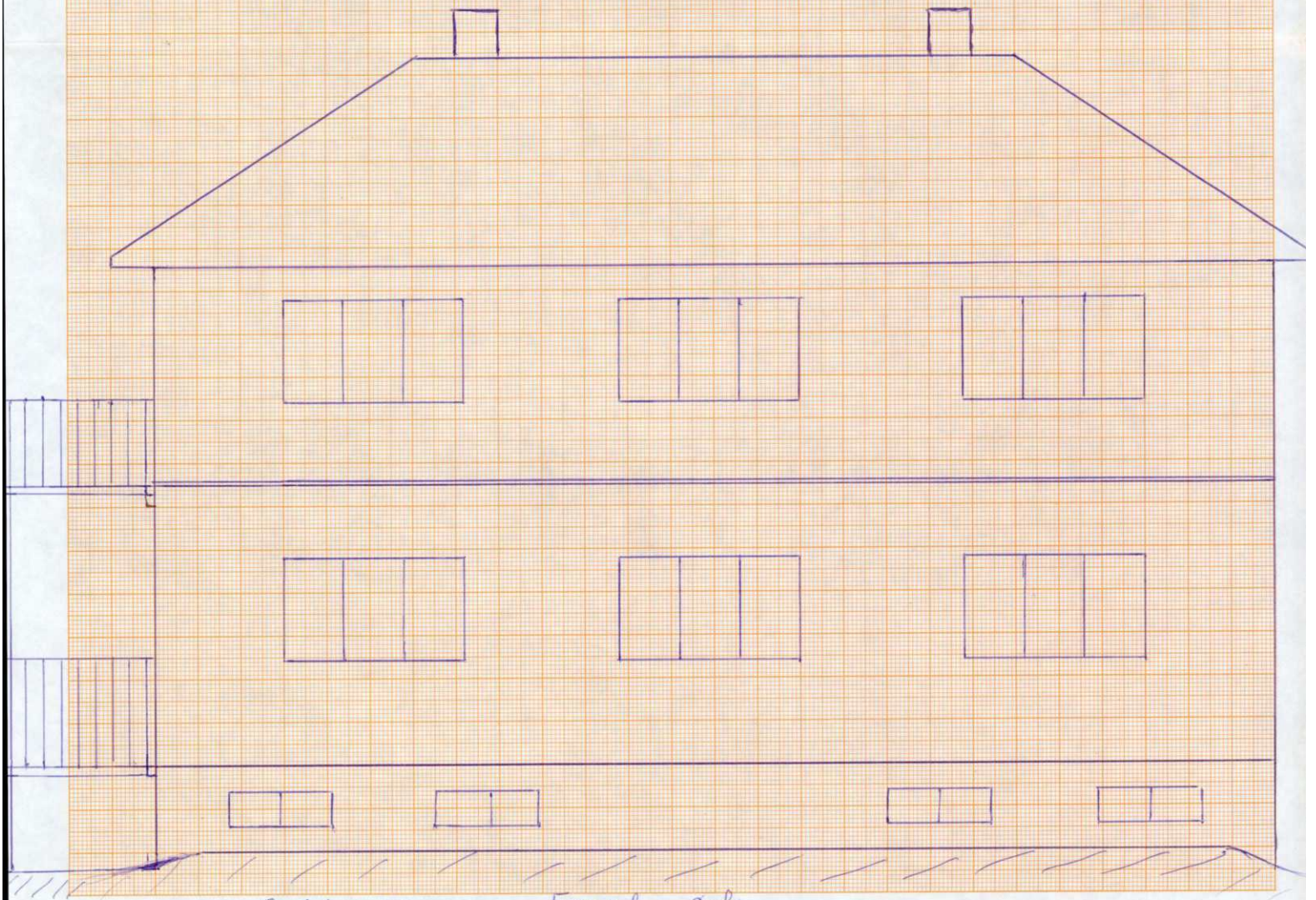
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565461.56522	611443.079189	Ikke spesifisert	22.01	Ukjent		Beregnet	200	0
2	6565474.40505	611425.221351	Ikke spesifisert	17.98	Ukjent		Beregnet	200	0
3	6565489.35553	611435.202457	Ikke spesifisert	5.1	Umerket		Beregnet	200	0
4	6565493.55054	611438.095517	Ikke spesifisert	22.01	Offentlig godkjent grensemerke		Beregnet	200	0
5	6565480.6474	611455.918931	Ikke spesifisert	23.01	Offentlig godkjent grensemerke		Beregnet	200	0

Godkjent etter fullmakt (bl. § 14)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 3/2 19 82

F. B. nr. 532/82

F. B v 8/4-82
S nr 1205

R.A. nr 920.



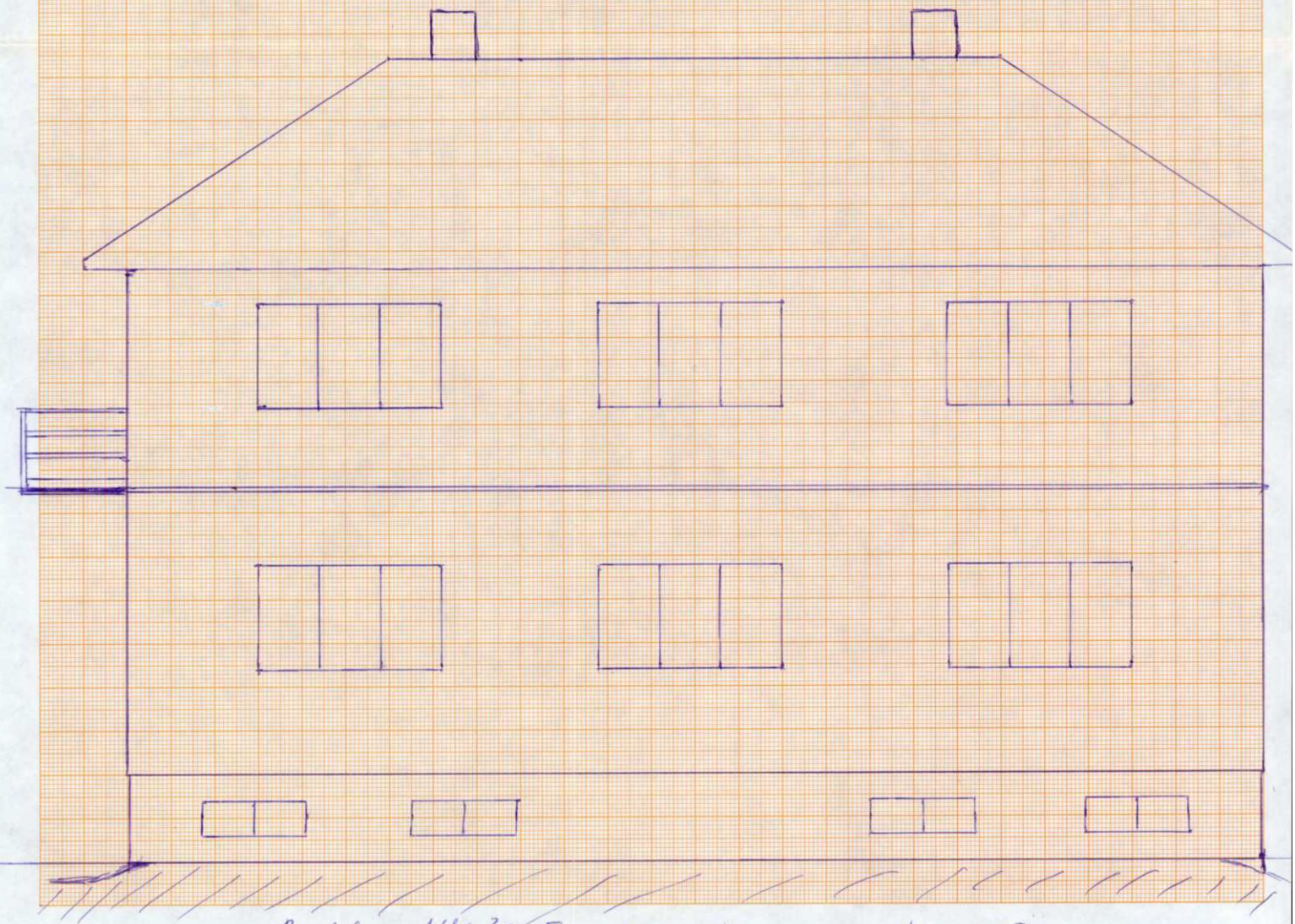
Bydalen Alle 30 Fasade Øst
E Her ombygging

mål 1:50

P. B. nr 533/82

P. B. V. 8/9-82
L. nr 1205

R.A. nr 920.

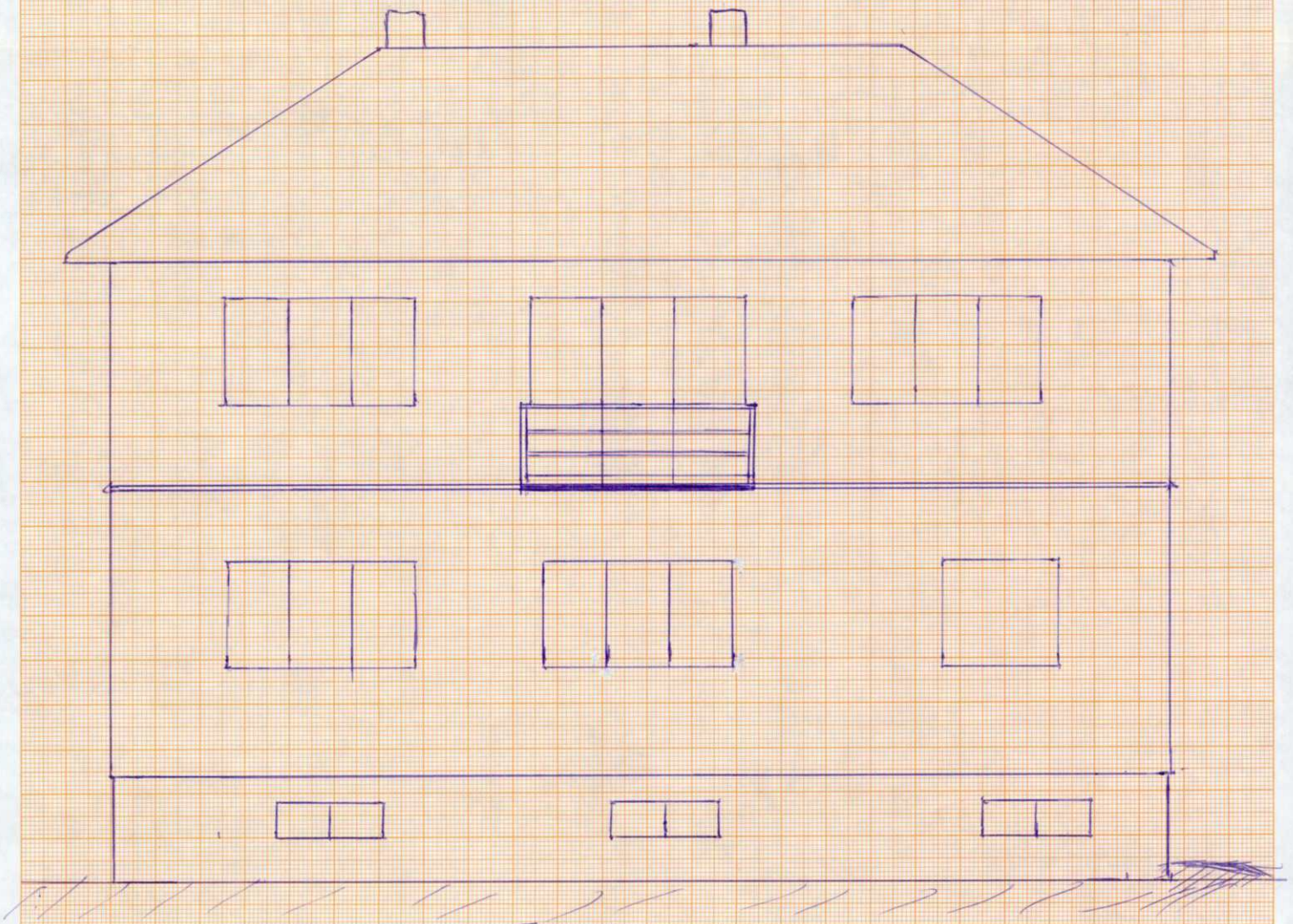


Bydalen Allé 30 Fasade øst mål 1:50
Før omlygging

F. B. nr. 552/82

F. B. V. 8/9-82
Lø. 1205

R.A. nr 920.

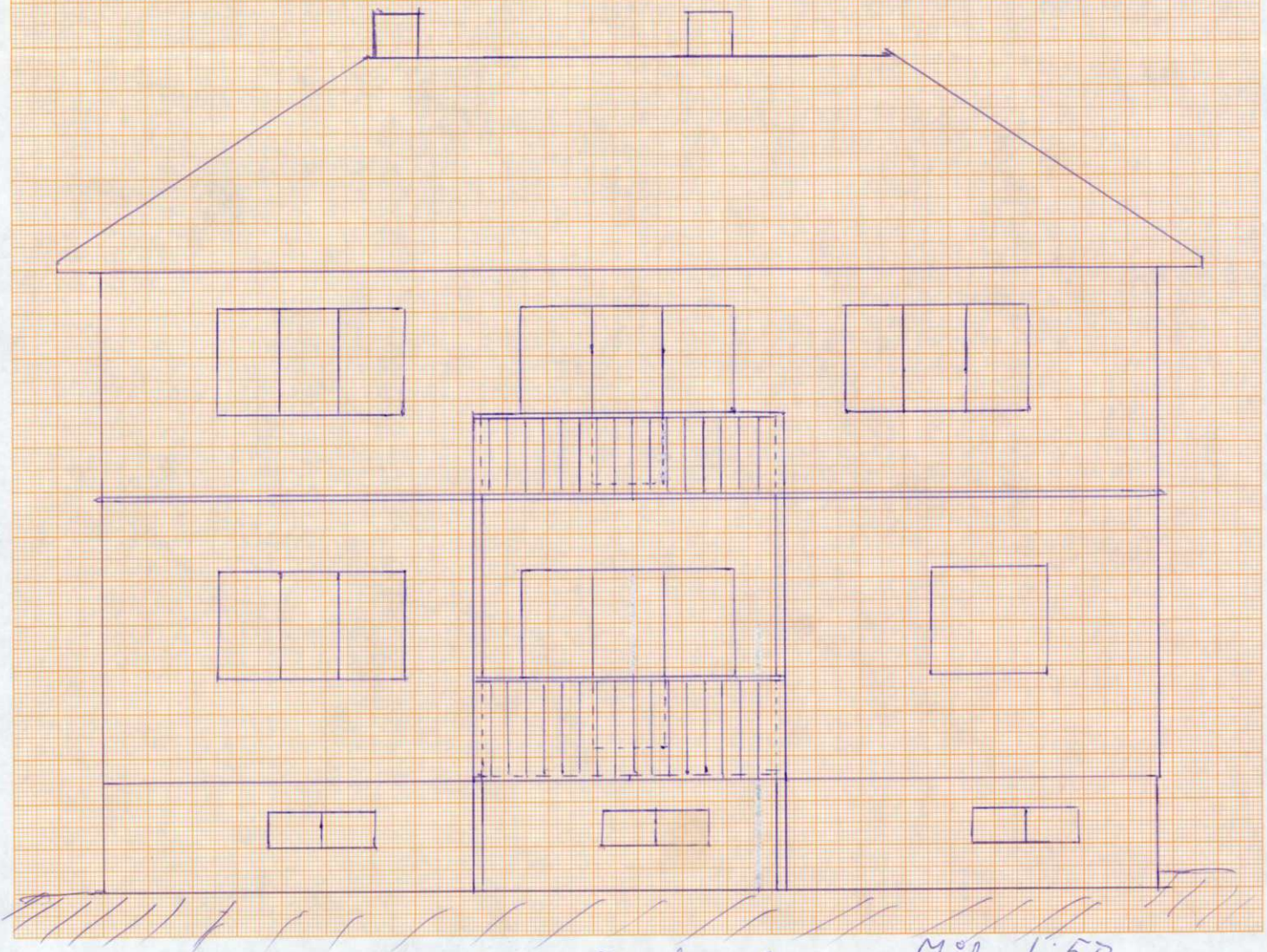


Bydalen Alle 30 Fasade syd Mål 1:50
Før ombygging

Godkjent etter fullmakt (bl. § 14)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 22/9 1982 F. B. nr. 553/82

F. B. v 8/9-82
L nr. 1205

R.A. nr. 920.



Bydalen Alle 30 Fasade syd Mål 1:50
Etter ombygging

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Ragnhild Dalen Haraldsen

Langøykroken 3
1679 Kråkerøy

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	2025/5069-5 (ANIS)	10.03.2025

Tillatelse til seksjonering

Gnr.208 Bnr.1394

Behandlet av
Geomatikk – Fredrikstad kommune

Komplett søknad mottatt: 07.03.2025

Søker: Ragnhild Dale Haraldsen

Hjemmelshaver: Ragnhild Dale Haraldsen og Sindre Haraldsen

Fremlagt:
1. Søknad om seksjonering
2. Kart
3.Tegninger over alle plan/tegning over endring ved reseksjonering
4. Samtykke
5. Vedtekter med kart, og ordensregler for sameie

Saken gjelder: Søknad om seksjonering av eiendommen gnr.208 bnr.1394. Eiendommen skal deles opp i 2 boligseksjoner.

Vedtak
Vilkårene for seksjonering er oppfylt.
Hver boligseksjon er lovlig etablert etter plan – og bygningsloven.
Bruksformålet er i samsvar med arealplanformål eller annen bruk det er gitt tillatelse til.

I henhold til eierseksjonsloven § 7 og 11 godkjennes søknad om seksjonering.

Saken er matrikkelført og sendes til Kartverket for tinglysing, etter at klagefristen på 3 uker er overholdt.

Vedlegg: Plantegninger og situasjonskart.

Gebyr

Gebyr er tidligere informert om i orienteringsbrev.

Faktura for behandling og tinglysing vil bli sendt i egen ekspedisjon.

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er statsforvalteren. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Hvis noe er uklart, ta kontakt på tlf. 69 30 56 77

anis@fredrikstad.kommune.no

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Anita Skårer
avdelingsingeniør

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA – Bebyggelse og anlegg
- B – Boligbebyggelse
- FR – Fritidsbebyggelse
- S – Sentrumsformål
- Forretninger
- OP – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H – Havn
- P – Parkering
- KS – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH – Småbåthavn
- Naturområde
- FS – Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende: Tunnel	Nåværende: På bakken	Nåværende: Bro	Framtidig: Tunnel	Framtidig: På bakken	Framtidig: Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
A Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Næringsbebyggelse og anlegg	1000		FFCC66	255,204,0	0,20,110,0
Bergbebyggelse	1010		FFFF00	255,255,0	0,0,255,0
Bergbebyggelse til råstoffutvinning	1011		FFFF99	255,255,153	0,0,102,0
Bergbebyggelse konsesjonert	1012		FFFF00	255,255,0	0,0,255,0
Bergbebyggelse konsesjonert	1013				
Havbasert bebyggelse og anlegg	1014				
Fiskeoppdrettsanlegg	1020		FFCC66	255,204,102	0,51,153,0
Fiskeoppdrettsanlegg - Flytteanlegg	1021		FFCC66	255,204,102	0,51,153,0
Fiskeoppdrettsanlegg konsesjon	1022		FFCC66	255,204,102	0,51,153,0
Fiskeoppdrettsanlegg Akvakultur	1023				
Kraftanlegg	1024				
Kommunalteknisk	1030	Kommunalteknisk	CC9999	204,153,153	0,38,38,20
Kjøpesenter	1040	Kjøpesenter	CC99CC	204,153,204	0,51,0,20
Kombinasjon	1050	Kombinasjon	CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1060		FF9999	255,153,153	0,40,40,0
Barnehage	1061	Barnehage			
Undervisning	1062	Undervisning			
Institusjon	1063	Institusjon			
Religiøse/kulturelle aktiviteter	1064	Religiøse/kulturelle			
Forsamlingslokale	1065	Forsamlingslokale			
Administrasjon	1066	Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1069				
Pleie- og sosialformål	1070	Pleie/Sosialformål	99CCCC	153,153,204	20,20,0,20
Utstillingslokale	1071	Utstillingslokale			
Forsvarsbygninger	1072	Forsvarsbygninger			
Fengselsbygninger	1073	Fengselsbygninger			
Idrettsbane	1074	Idrettsbane			
Idrettsanlegg	1080	Idrettsanlegg	CC9999	204,153,153	0,38,38,20
Idrettshall	1081	Idrettshall			
Svømmehall	1082	Svømmehall			
Ishockey	1083	Ishockey	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Ishall	1084	Ishall			
Tribune	1085	Tribune			
Rekreasjonsbygninger/anlegg	1090	Rekreasjonsbygninger/anlegg			
Annen næring	1099		99CCFF	153,204,255	40,20,0,0
Næringsbygg	1400	Næring	99CCCC	153,204,204	20,20,0,20
Næringsbygg	1410	Næringsbygg			
Råstoffutvinning	1420	Råstoffutvinning			
Massetak	1421	Massetak	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Steinbrudd	1422	Steinbrudd			
Grustak	1423	Grustak			
Torvtak	1424	Torvtak			
Leirtak	1425	Leirtak			
Andre råstoffutvinning	1429				
Kontor	1430	Kontor	99CCFF	153,204,255	40,20,0,0
Forretningsbygg	1440	Forretningsbygg			
Kjøpesenter	1450	Kjøpesenter	99CCCC	153,204,204	20,20,0,20
Bensinstasjon	1460	Bensinstasjon			
Hotell	1470	Hotell			
Overnatting	1480	Overnatting			
Industri	1500	Industri	99CCFF	153,204,255	40,20,0,0
Lager	1510	Lager			
Kombinasjon næring/industri	1520	Kombinasjon næring/industri			
Annen næring	1599		99CCFF	153,204,255	40,20,0,0
Kontorbygg	1600	Kontor	99CC99	153,204,153	20,20,0,20
Offentlig	1610	Offentlig			
Tinghus	1620	Tinghus			
Rådhus	1630	Rådhus			
Ambassade	1640	Ambassade			
Kirke	1650	Kirke			
Kirkegård	1651	Kirkegård			
Krematorium	1652	Krematorium			
Museum	1660	Museum	99CC99	153,204,153	20,20,0,20
Bibliotek	1670	Bibliotek			
Andre offentlige	1680		99CC99	153,204,153	20,20,0,20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1690		FF9966	255,153,102	0,40,60,0
Undervisning	1700	Undervisning			
Universitet	1701	Universitet			
Høyskoler	1702	Høyskoler			
Videregående	1703	Videregående			
Grunnskole	1704	Grunnskole			
Fjernundervisning	1705	Fjernundervisning			
Undervisning	1720	Undervisning			
Forskningsinstitusjon	1730	Forskningsinstitusjon			
Annen undervisning	1790				
Helse- og sosialvirksomhet	1800	Helse og sosialvirksomhet			
Sentralforvaltningsbygg	1841	Sentralforvaltningsbygg			
Ambassade	1842	Ambassade			
Fylkesforvaltning	1850	Fylkesforvaltning			
Helse- og sosialvirksomhet	1940	Helse og sosialvirksomhet			
Sentralforvaltningsbygg	1941	Sentralforvaltningsbygg			
Ambassade	1942	Ambassade			
Fylkesforvaltning	1950	Fylkesforvaltning			
Kirke- og annen tjenesteyting	1960				
Tidsbestemt bygg/anlegg	1970	Tidsbestemt bygg/anlegg			
Annen samfunn og tjenesteyting	1990				
Bygg/anlegg for landbruk	1999		FF9966	255,153,102	0,40,60,0
Gravplass	2000	Gravplass	CC99CC	204,153,204	0,40,0,20
Gravplass	2001	Gravplass			
Kirkegård	2002	Kirkegård			
Urnelund	2003	Urnelund			
Minnelund	2004	Minnelund			
Gravplass for minnelund	2005	Gravplass for minnelund			
Gravplass for navngitte	2006	Gravplass for navngitte			
Gravplass for ikke navngitte	2007	Gravplass for ikke navngitte			
Gravplass for ikke navngitte	2008	Gravplass for ikke navngitte			
Annen kirkegård	2009	Annen kirkegård			
Annen kirkegård - allmenn del	2010	Annen kirkegård			
Annen kirkegård - gravlund	2020	Annen kirkegård	99CC99	153,153,153	0,0,20,40
Lufthavn	2030	Lufthavn	99CC99	153,153,153	0,0,20,40
Lufthavn - terminal	2031	Lufthavn - terminal			
Lufthavn - terminalbygg	2032	Lufthavn - terminalbygg			
Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg	2033	Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg			
Landingsplass for helikopter	2034	Landingsplass for helikopter			
Havn	2040	Havn	99CCCC	153,204,204	20,0,0,20
Kai	2041	Kai			
Hamnebygninger	2042	Hamnebygninger			
Havnekran	2043	Havnekran			
Havnekran for sjøfart	2045	Havnekran for sjøfart	FFCCCC	255,204,204	0,20,20,0
Kollektivtrase	2046	Kollektivtrase	CC9966	204,153,102	0,20,40,20
Kollektivtrase	2047	Kollektivtrase			
Kollektivtrase for skinnegående transport	2048	Kollektivtrase for skinnegående transport			
Kollektivknutepunkt	2070	Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2071	Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2072	Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073	Kollektivholdeplass			
Parkbygning	2074				
Parkeringshus	2080		99CC99	153,153,153	0,0,0,27
Parkeringsplass	2081	Parkeringsplass			
Parkeringshus	2082				
Parkeringshus/-anlegg	2083	Parkeringshus			
Bensinstasjon	2100	Bensinstasjon	FFCC99	255,204,153	0,20,40,0
Energiverk	2110	Energiverk			
Fjernvarmeverk	2120	Fjernvarmeverk			
Varm- og kjølestasjon	2130	Varm-/kjølestasjon			
Sendingsknutepunkt	2140	Sendingsknutepunkt			
Antennepark	2141	Antennepark			
Antennemast	2142	Antennemast			
Anlegg	2150	Anlegg			
Telekommunikasjonsnett	2160	Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtrasear	2180				
Kombinasjon teknisk infrastrukturtrasear	2190				
Kombinasjon formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear	2999		000000	0,0,0,255	
			000000	0,0,0,255	
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer med evt andre gitte hovedformål	2998		000000	0,0,0,255	

GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3000		99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Naturområde	3030	Naturområde			
Turdrag	3035	Turdrag			
Turdrag	3040	Turdrag			
Friområde	3046	Friområde			
Rekreasjon - område	3047	Rekreasjon			
Park	3050	Park			
Vegetasjonsskjerm	3060	Vegetasjonsskjerm			
Kombinasjon grønnstruktur/formål	3898		99FF99	153,255,153	40,0,40,0
			99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3899		99FF99	153,255,153	40,0,40,0

FORSVARET

A Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001	Forsvaret	CCCC99	204,204,153	0,0,20,20
Militære formål	4010	Militære formål			
Skyttelinje/øvingsområde	4020	Skyttelinje/øvingsområde			
Fortegningsbygg	4030	Fortegningsbygg			
Kombinasjon militærformål	4900	Kombinasjon militærformål	CCCC99	204,204,153	0,0,20,20
			99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4999		99FF99	153,255,153	40,0,40,0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

L Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)				
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR	CCFF99	204,255,153	20,0,40,0
LNFR med for vedtatt/godkjent for landbruk og reindrift og gjerdelov. Kan ikke kombineres med andre hovedformål (gjerdeloven)	5100				
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Reindrift	5120	Reindriftsområde	99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Gartnerdrift	5130	Gartnerdrift			
Fiskeformål	5140	Fiskeri			
Fiskeformål	5150	Fiskeformål	99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Akvakultur	5160	Akvakultur			
LNFR med for-vedt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	LNFR med for BFN	CCFF99	204,255,204	20,0,20,0
Spredt bolig/fritidsbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Stabbur/nr.	5300	Stabbur/nr.	99CC99	153,204,153	20,0,20,20
Jordbruk	5400	Jordbruk			
Særlige landbruksinteresser	5500	Særlige landbruksinteresser			
Særlige landbruksinteresser og hytteområder	5550	Særlige landbruksinteresser			
LNFR kombinert med andre angitte hovedformål	5998		CCFF99	204,255,153	20,0,40,0
			99FF99	153,255,153	40,0,40,0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
C Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204,255,255	20,0,0,0
Ferdsel	6100	Ferdsel	66CCFF	51,204,255	80,20,0,0
Farled	6200	Farled			
Seilrute	6210	Seilrute			
Hovedled/sjø-/luftfart	6220	Hovedled/sjø-/luftfart			
Innseilingsrute	6230	Innseilingsrute			
Bøyefarled	6240	Bøyefarled			
Havn	6300	Havn	99BFFF	102,153,255	60,40,0,0
Fiskerihavn	6310	Fiskerihavn	99BFFF	102,153,255	60,40,0,0
Marin næringsvirksomhet	6320	Marin næringsvirksomhet	99BFFF	102,153,255	60,40,0,0
Oppankringsområde for ytrigd	6330	Oppankringsområde for ytrigd			
Akvakultur	6400	Akvakultur	FFCCFF	255,204,255	0,20,0,0
Akvakultur(anlegg) i sjø og vassdrag	6410				
Akvakultur(anlegg) i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420				
Driftsbygning	6500	Driftsbygning	99BFFF	102,153,255	60,40,0,0
Naturområde	6600	Naturområde	99FFFF	153,255,255	40,0,0,0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620				
Friluftsområde	6700	Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720				
Strandsone/sjø og vassdrag	6750	Strandsone/sjø	99CCCC	153,204,204	40,0,0,20
Strandsone/sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6760				
Båtnett/småbåthavn	6770	Båtnett/småbåthavn	99CCCC	153,204,204	40,0,0,20
Sentrumsformål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6800		CCFF99	204,255,153	20,0,40,0
			99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6899		CCFF99	204,255,153	20,0,40,0
			99FF99	153,255,153	40,0,40,0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater	SOSI-kode	Fiskeplasser, rekreasjonsområde	Anmerkning
Hensynssone	(2000)		Hensynssone kompliserer bruk for midlertidig anleggsområde. Grense-/linjetype kan brukes sammen med anleggsgrenser.
Hensynssone	(2000)		Flater: angis ikke med Hjelpeanvendelsestype
Hensynssone	(2000)		
Hensynssone	(2000)		
Hensynssone	(2000)	

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

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

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Støyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

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

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

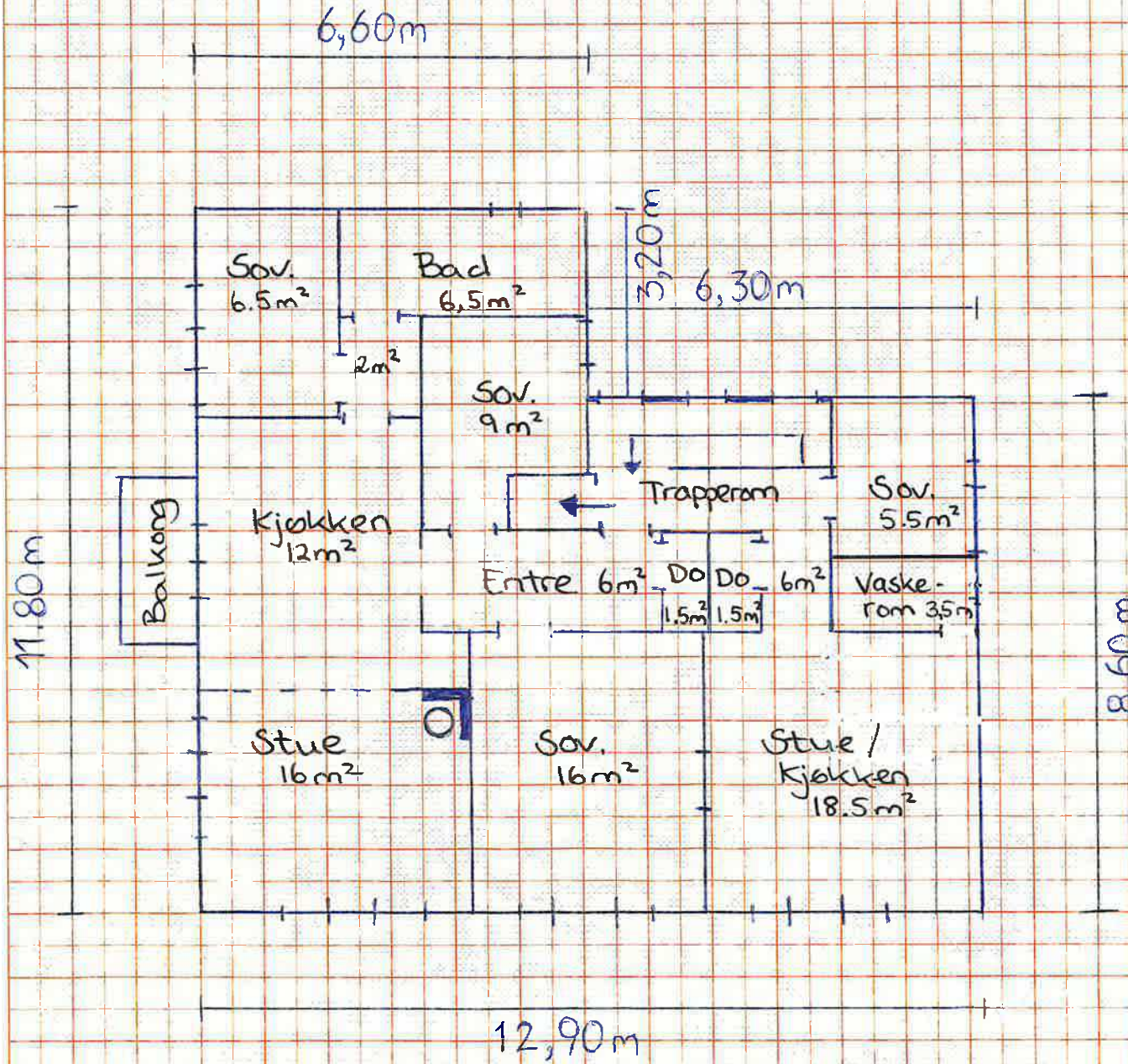
Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Vedlegg d)

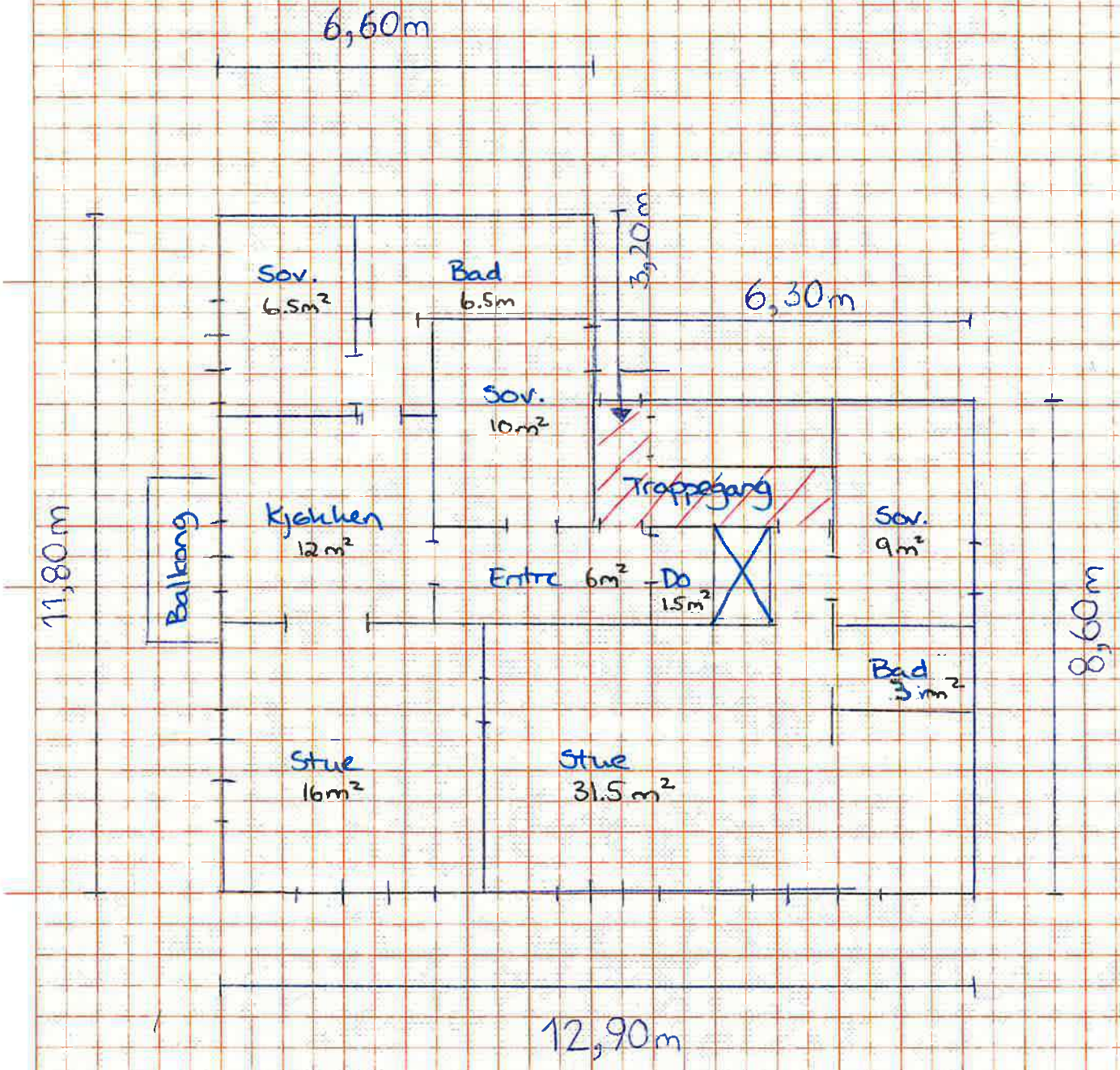
2. etg. H0201



Dato: 24.01.25

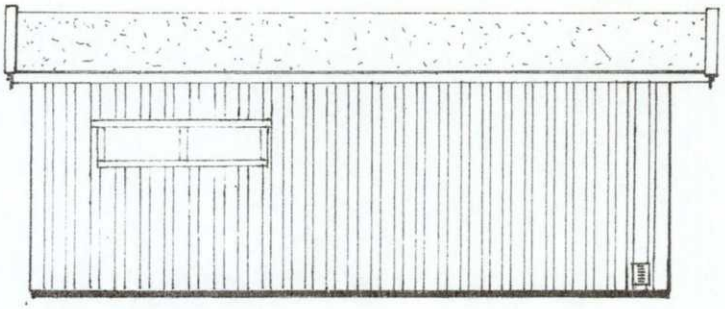
Vedlegg C)

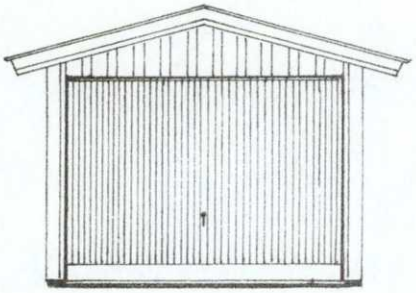
1. etg, H0101



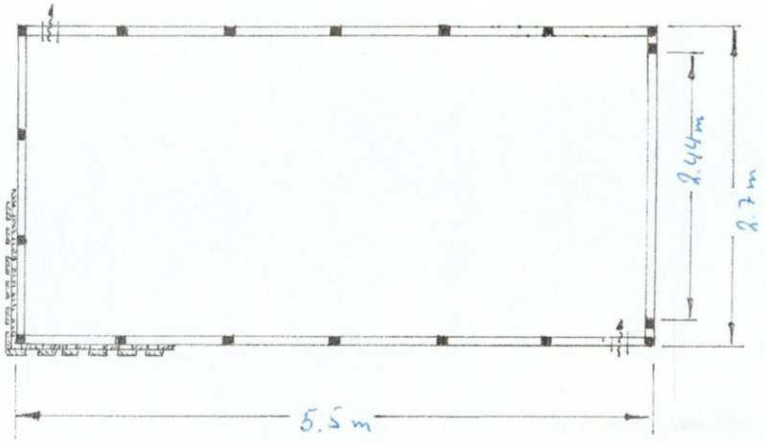
Felles trappegang

Dato: 24.01.25





F. B. nr. 268/74
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET



Karlshus Bruk, RÅDE

Garasje type OMEGA.
Stående kledning.

3.9.67. T.A.

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:
Bydalen allé 30, 1604 Fredrikstad
Gnr. 208, Bnr. 1394, Snr. 2, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250076

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 56 540

E-post: martin.spinnvag@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.
