PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

SØREN KLÆBOES VEI 17D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

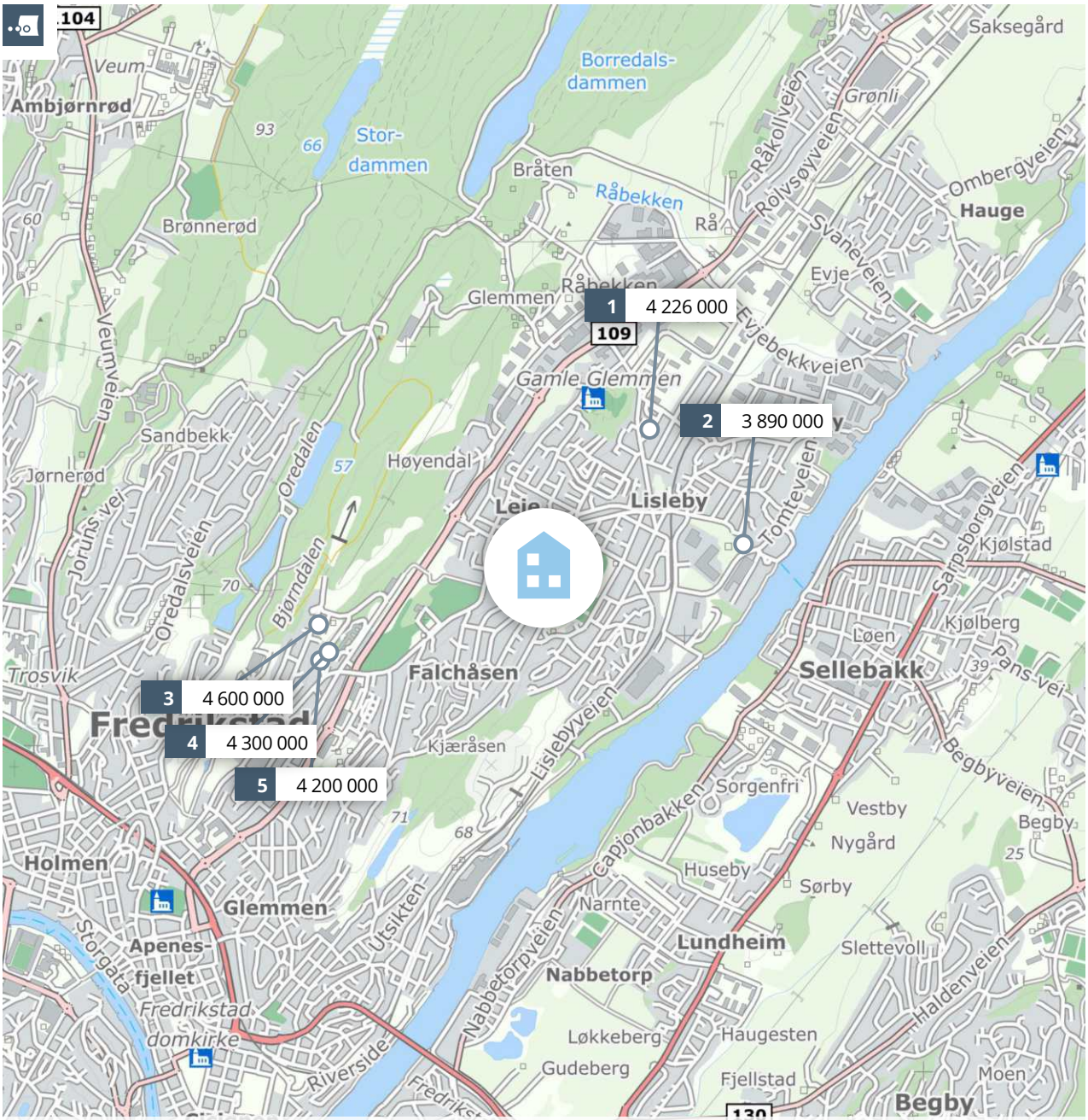
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SØREN KLÆBOES VEI 17 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 08.04.2025

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: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Søren Klæboes vei 17 D, 1617 FREDRIKSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 203 BNR 185 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS LEIE SYD

Verdivurdert til

4 250 000

-	4 250 000	54 487
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

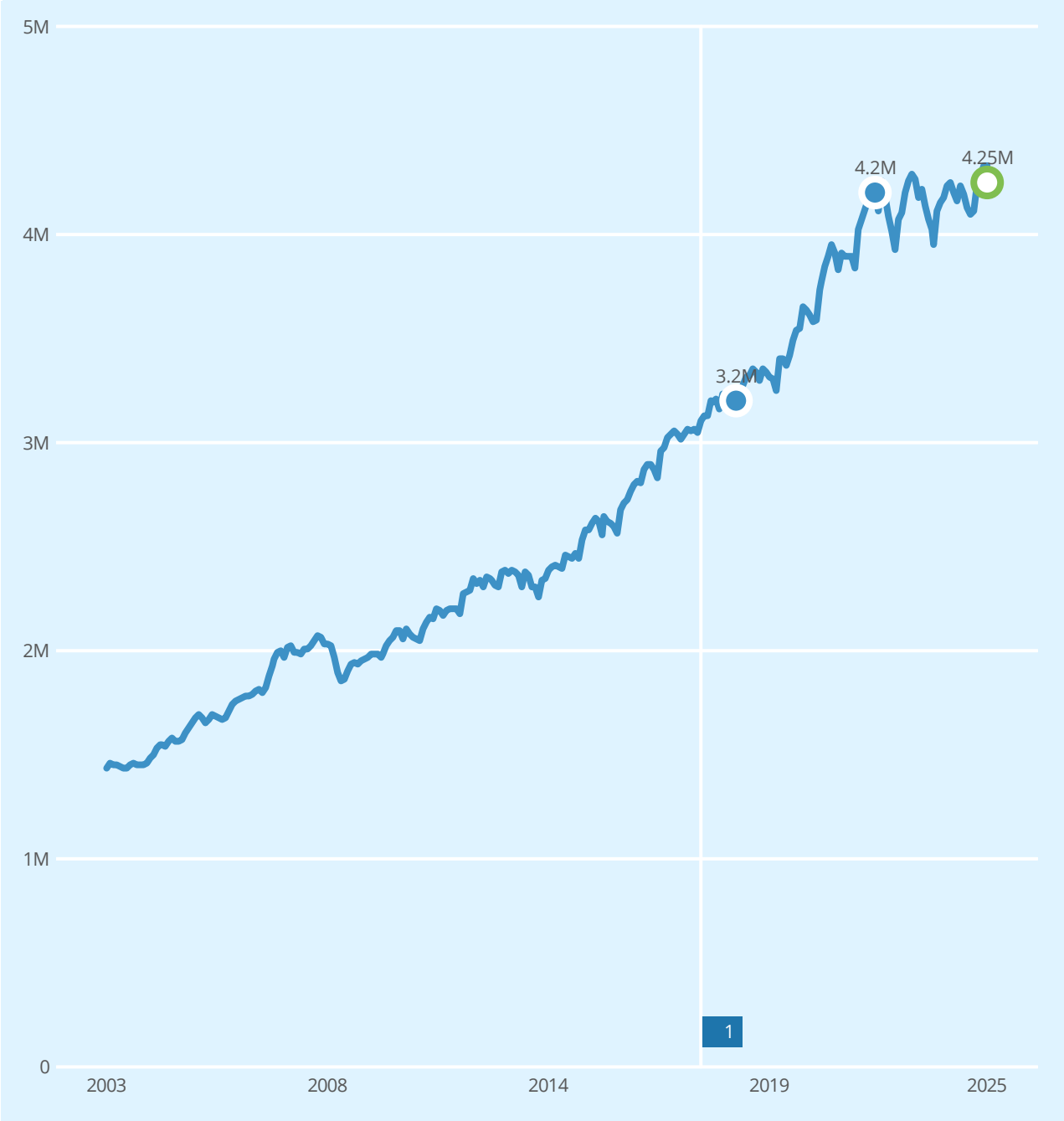
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østgårdkroken 2 67 m² 2017	1. etg	2 sov		06.09.2022	3 600 000	**4 200 000**	26 000	4 226 000	**63 075**
2	Tomteveien 2 E 75 m² 2021	3. etg	3 sov		07.07.2022	3 890 000	**3 890 000**	0	3 890 000	**51 867**
3	Åsebråttunet 3 77 m² 2017	1. etg	2 sov		20.06.2022	4 700 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**59 740**
4	Åsebråttunet 18 D 76 m² 2020	2. etg	2 sov		30.11.2023	4 395 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**56 579**
5	Åsebråttunet 16 A 77 m² 2020	1. etg	2 sov		22.03.2024	4 300 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**54 545**

Leilighet i 1. etg. med romslig stue og kjøkken, to soverom, varmepumpe, garasje med elbillader.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.06.2022	14.06.2022	26.08.2022	4 250 000	4 200 000	0	4 200 000
19.12.2018		19.12.2018	-	3 200 000	-	3 200 000

Leiligheter til salgs i 1617 FREDRIKSTAD nå

10
leiligheter til salgs

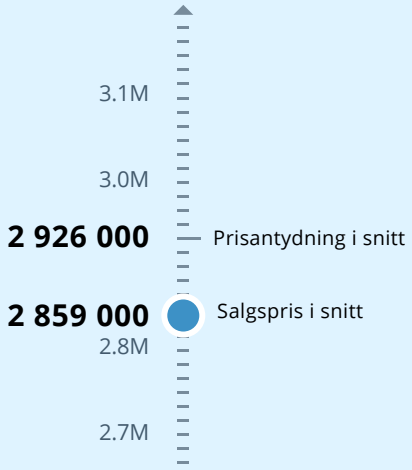


Annonsene har i snitt ligget ute i

71
dager

Leiligheter solgt i 1617 FREDRIKSTAD siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

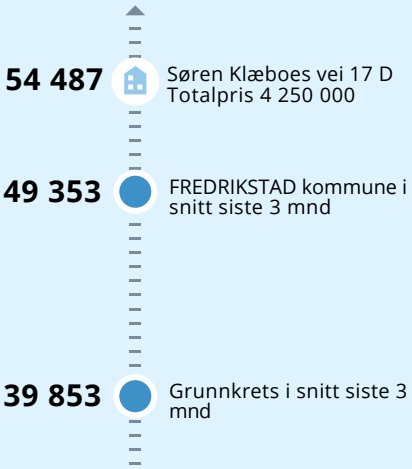


Solgt i snitt i løpet av

117
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet, selveier
Søren Klæboes vei 17 D
1617 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 24/06/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:203, Bnr: 185
Hjemmelshaver:	Shahroz Gabriel Afsari
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2018
Tomt:	Felles 894 m²
Kommune:	Fredrikstad (3107)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Shahroz Gabriel Afsari
Befaringsdato:	16.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:
Skrående tomt med asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Plenarealer, etablerte bed og varierende beplanting på pent opparbeidet tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Ringmurselementer og støpt gulv mot grunnen. Yttervegger opplyses i tidligere salgsoppgave å være oppført i isolert bindingsverk som er kledd med plater og påført fiberpuss-system. Vinduer og terrassedør med 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass er merket med årstall 2018. Ytterdør med 2-lags glass av samme alder. Etasjeskiller antatt konstruert i tre. Flat takkonstruksjon som utgjør takterrasse for overliggende bolig. Leiligheten ligger i 1.etasje med egen inngang.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i funksjonell stand, men med enkelte ufagmessige detaljer fra byggeår samt noe behov for vedlikehold etter alders- og bruksslitasje.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler i entré, bad og stue/kjøkken
-Luft til luft varmepumpe fra 2018.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere installert
-Brannslukningsapparat plassert i teknisk bod

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Salgsoppgave fra forrige salg

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

ENTRÉ 6,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser/parkett
SOVEROM HØYRE 11,4m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VENSTRE 6,6m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
BAD 5,5m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
TEKNISK BOD 3,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, belegg
STUE/KJØKKEN 41,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av leiligheten. Vurdering begrenses hovedsakelig til bygningsdeler og rom tilhørende leiligheten.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

2025:
-Montert elbil lader (Tesla gen 3). Dokumentasjon fra AE Elektro og VVS AS fremvist.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

FELLESKOSTNADER:

Ikke innhentet. Se salgsoppgave.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 1.etg	78	7		34	78	7
SUM BYGNING	78	7		34	78	7
SUM BRA	85					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

LEILIGHET 1.ETG: entré, 2 soverom, bad, teknisk bod, stue/kjøkken.

BRA-e:

FELLESAREAL: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,20-2,41 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Shahroz Gabriel Afsari, Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

24/06/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap. Høyskap på siden.
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:
-Det er punktvis påbegynt oppsprekking i fuger i dusjhjørne. En flis har riss i overflaten. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på at normalt forventet levetid er forkortet.
-Dør og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har noe avflassing/oppsprekking.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

-Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne og fallforhold på gulv måles til tilnærmet 1:100.

Merknader:
-Det er ikke 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør. Dette gir økt risiko for lekkasjer ut av rommet.
-Mosaikkfliser i dusjhjørne har noe ufagmessig utførelse. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men kan også gi noe treig avrenning av vann mot sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Slukrenne med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Tegn til avkast ut.

-Innredning med heltrefronter.
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på deler av vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Merknader:
-Kjøkkeninnredning fremstår funksjonell, men det er skade på front på oppvaskmaskinen og påbegynt svelling på benkeplaten over oppvaskmaskinen. Utbedringer kan påregnes.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje, men med enkelte ytterligere avvik.

Merknader:
-Det er en større sprekk i vegg over åpning mellom entré og stue, samt stedvis sprekker i listefrie overganger. Årsak er som regel krymp i bakenforliggende konstruksjon samt ufagmessig utførelse.
-Det registreres bom under enkelte fliser i entré og enkelte sprukne fuger. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Vinduer og terrassedør med 3-lags glass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass er merket med årstall 2018. Ytterdør med 2-lags glass av samme alder.

Merknader:
-Ytterdør tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.
-Det er stedvis sprekker og avskallinger på murpuss mot vinduer utvendig. Dette gir økt risiko for vanninntrenging over tid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 34m²:
Utgang fra stue til terrasse som ligger nære terreng.

-Ukjent fundamentering og understøtting, men konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann

Merknader:
-Flere bord har løsnet ved skjøter og har stedvis sprukket opp. Vedlikehold og noe utskifting kan påregnes.

6. VVS

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert i teknisk bod og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.

Merknader:
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av lekkasjevann og risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig er til stede. Dette kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
-Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning.
-Eier har ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og utstyr.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 190 liter fra 2018. Plassert i teknisk bod som har sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Det var sist inspisert i 2018

Det var rengjort i 2018

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk bod.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekkventiler på bad, kjøkken og teknisk bod.
-Spalter under dører gir normal overstrømningsmulighet.

Merknader:
-Eier opplyser at filter i aggregat ikke har blitt skiftet i sin eietid. Filter er fylt med smuss på befaringen. Jevnlig skift er filter er vesentlig for optimal effekt og drift av anlegget og forventet levetid kan være redusert. Service av anlegget, skift av filter og rens av kanaler bør utføres.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 31.08.2020

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 31.08.2020 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

-Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk bod.
-16 kurser inkludert lastbryter.
-Hovedsakelig skjult anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Utført av AE Elektro og VVS AS, datert 19.05.2025.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det siste tilsynet på adresse Søren Klæboes vei 17D ble gjennomført 31.08.2020.
-Det ble ikke avdekket feil eller mangler under vår stikkprøvekontroll.

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for installasjonen i boligen ved byggeår. Alle installasjoner og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruk av rom samsvarer med tilsendte tegninger fra byggesaksarkivet.
-Eier har ikke mottatt FDV-dokumentasjon. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal følge boligen.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for Bolig med 3 stk. boenheter, samt 2 stk. garasjer. Datert 01.02.2019.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Det er punktvis påbegynt oppsprekking i fuger i dusjhjørne. En flis har riss i overflaten. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men tegn på at normalt forventet levetid er forkortet. -Dør og omramming i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har noe avflassing/oppsprekking.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det er ikke 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør. Dette gir økt risiko for lekkasjer ut av rommet. -Mosaikkfliser i dusjhjørne har noe ufagmessig utførelse. Hovedsakelig estetisk konsekvens, men kan også gi noe treig avrenning av vann mot sluk.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning fremstår funksjonell, men det er skade på front på oppvaskmaskinen og påbegynt svelling på benkeplaten over oppvaskmaskinen. Utbedringer kan påregnes.
3.1	Andre rom
	-Det er en større sprekk i vegg over åpning mellom entré og stue, samt stedvis sprekker i listefrie overganger. Årsak er som regel krymp i bakenforliggende konstruksjon samt ufagmessig utførelse. -Det registreres bom under enkelte fliser i entré og enkelte sprukne fuger. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
4.1	Vinduer og ytterdører
	-Ytterdør tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering. -Det er stedvis sprekker og avskallinger på murpuss mot vinduer utvendig. Dette gir økt risiko for vanninntrenging over tid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Flere bord har løsnet ved skjøter og har stedvis sprukket opp. Vedlikehold og noe utskifting kan påregnes.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av lekkasjevann og risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig er til stede. Dette kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. -Det er ikke dokumentert at innebygget toalettsisterne er plassert i vanntett hulrom eller med annen tilsvarende god sikring mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Dette kan kun kontrolleres ved dokumentasjon for valgt løsning. -Eier har ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og utstyr.
6.3	Ventilasjon
	-Eier opplyser at filter i aggregat ikke har blitt skiftet i sin eietid. Filter er fylt med smuss på befaringen. Jevnlig skift er filter er vesentlig for optimal effekt og drift av anlegget og forventet levetid kan være redusert. Service av anlegget, skift av filter og rens av kanaler bør utføres.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250100

Selger 1 navn
Shahroz Gabriel Afsari

Gateadresse
Søren Klæboes vei 17D

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1617

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

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.: 92244786

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: 193250100

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert El-bil lader av AE Elektro & VVS AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250100

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da leiligheten var ny des 1, var det inkludert radonsperre

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: n/a

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

Beskrivelse: Carport er 243cm bredd.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250100

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250100

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shahroz Gabriel Afsari	bae5672691df69378dc7855cce70ae4940e6c6ab	23.06.2025 06:45:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250100

- 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

Søren Klæboes vei 17D

Nabolaget Falchåsen/Leie syd - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	6 min 2.8 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	9 min 5.2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	11 min 5 km
Glemmen vgs - Lisleby	18 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	5 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lisleby samfunnshus Linje 8	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 3.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 0.4 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	8 min 0.7 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lisleby	7 min
Meny Wilbergjordet	13 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	6 min
Apotek 1 Wilbergjordet	13 min
Østsiden Vinmonopol	9 min

SPORT

Nøkleby skole	2 min
Lisleby sentralidrettsanlegg	4 min
SKY Fitness Lisleby	8 min
Sporty24 Fredrikstad	17 min

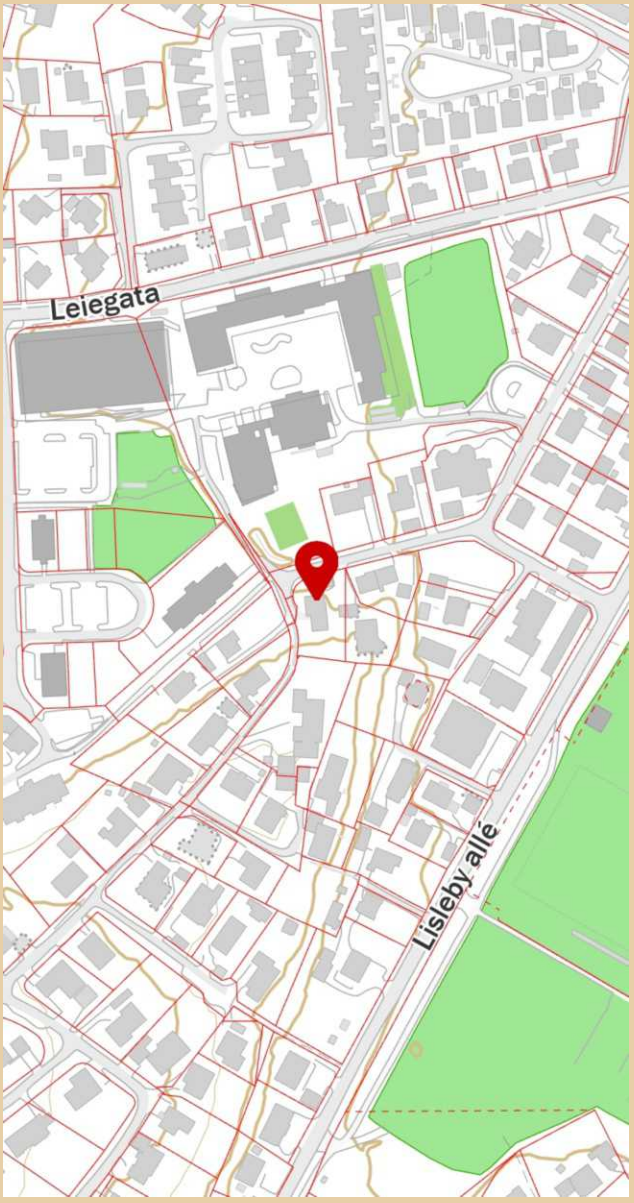
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søren Klæboes vei 17D, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/185/0/1

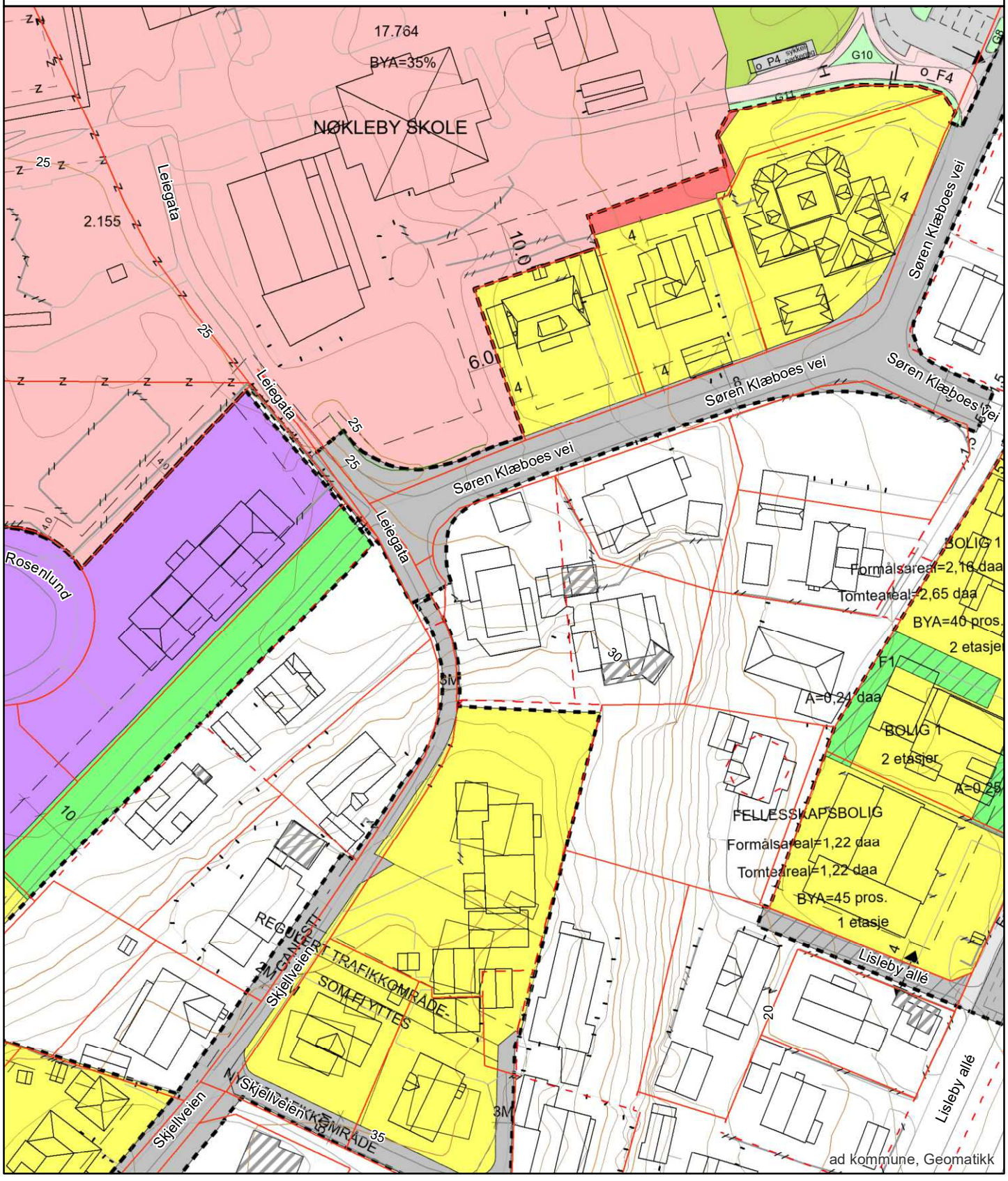
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-11

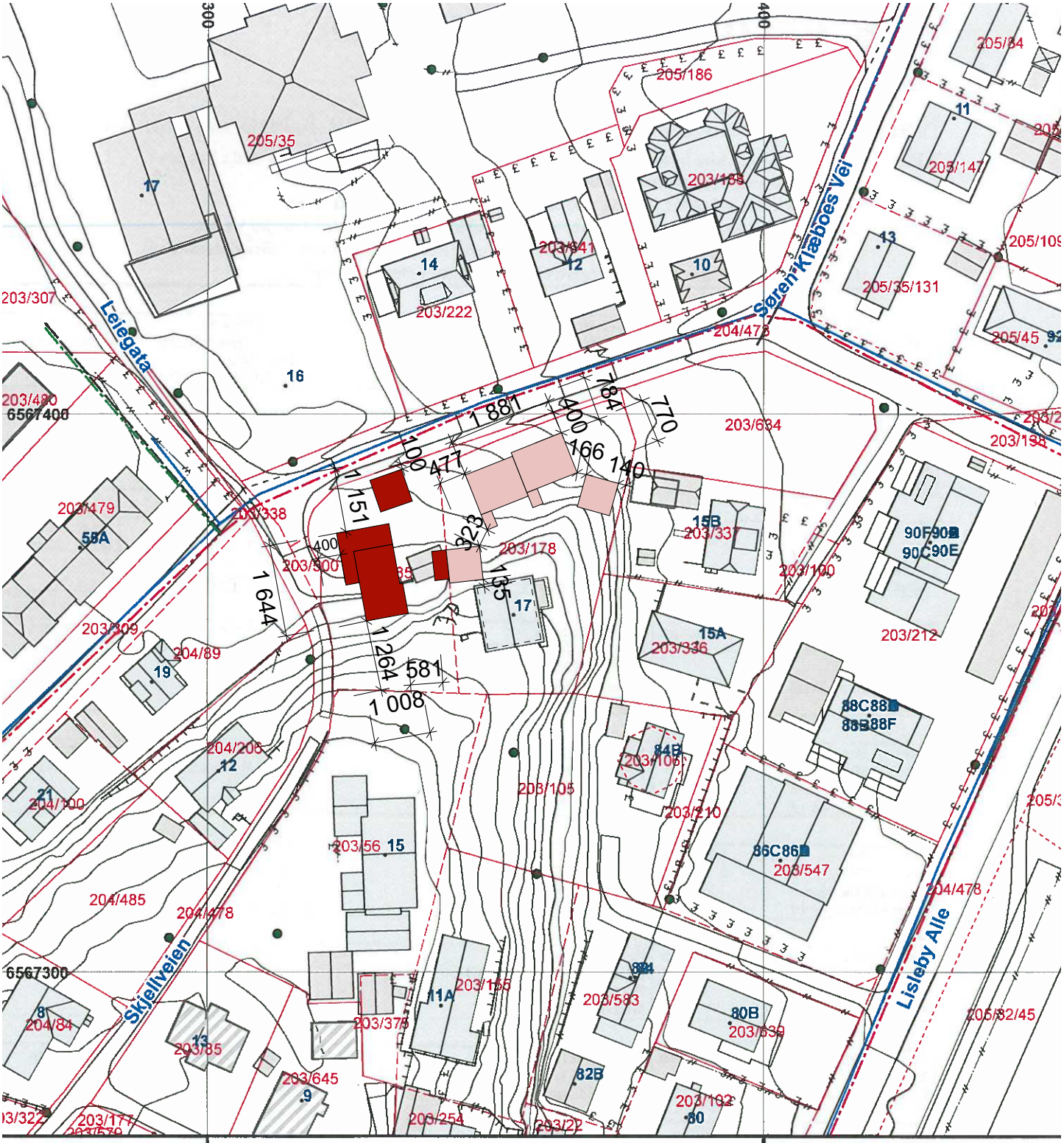
N

Planident: 442
Ikrafttredelsesdato: 13.4.2000
Plannavn: Nøkleby Senter

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.





SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 203 **Bnr:** 178, 185 **Fnr:**		**Snr:**	**Dato:** 22.12.16
Adresse: Søren Klæboes vei 17	**Målt grense**		**Sign:**
Areal:	Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm		Vannledning
Målestokk: 1:1000	**Konstruert grense**		Overvannsledning
Planinformasjon: KOMMUNEPLAN	Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m		Spillvannsledning
Formål: bebyggelse og anlegg	**Krokert grense**		Avløp felles
	Nøyaktighet dårligere enn 2 m		Drensledning

N



SITUASJONSPLAN



BEARBEIDET TERRENG 1:500

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BAS arkitekter
St.Marie gt 96-98
1702 Sarpsborg
karoline@bas-ark.no
www.bas-ark.no

Prosjektfase
BYGGESØKNAD

Prosjekt
Falchåsen terrasse

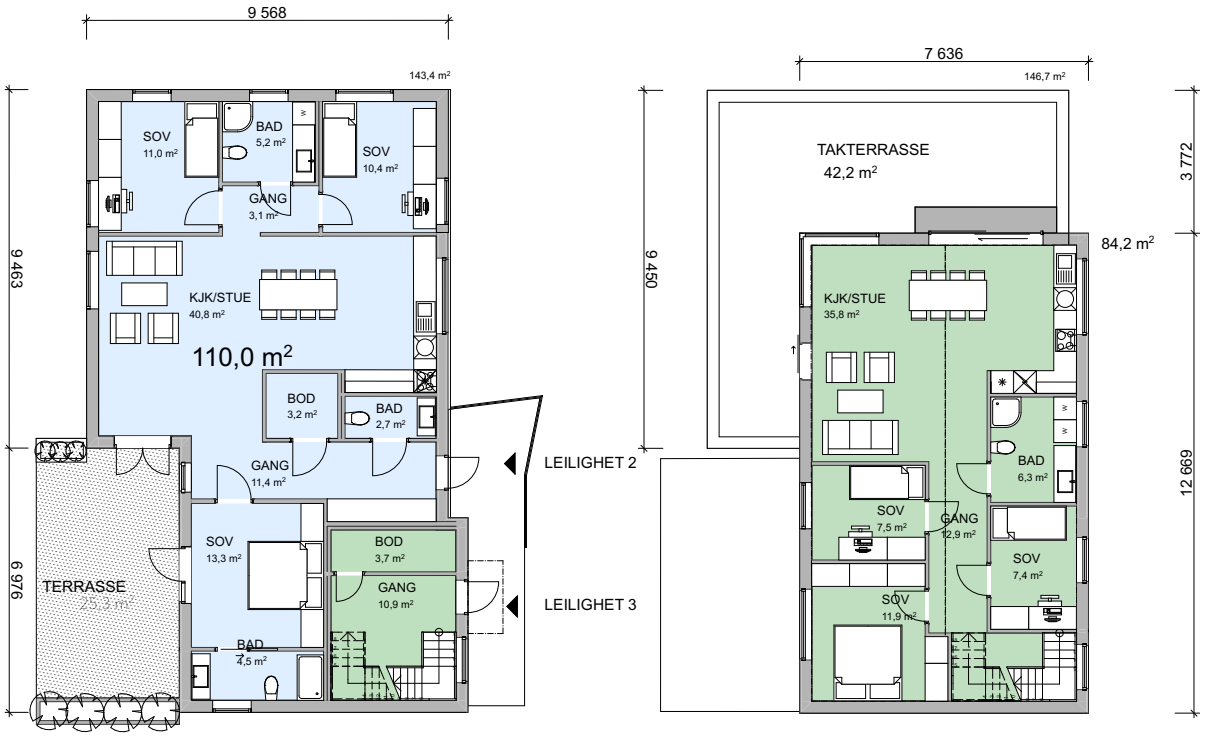
Tiltakshaver
Total Eiendomsutvikling AS

Tegnet av:	Dato:	Prosj.nr.
KB	20.12.2016	**16013**
Kontrollert av:	Målestokk:	
AB	1:200	

SITUASJONSPLAN
TREMANNSBOLIG

Tegn. nr.:	Papir:	Rev:
A10-1	A3	

© B.A.S. AS



LEILIGHET 1
BRA 78,9 KVM

LEILIGHET 2
BRA110 KVM

LEILIHET 3
BRA 98,8 KVM

BYA PLAN 2:
143,4 KVM

BYA PLAN 3:
146,7 KVM

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BAS arkitekter
St.Marie gt 96-98
1702 Sarpsborg
karoline@bas-ark.no
www.bas-ark.no

Prosjektfase
BYGGESØKNAD

Prosjekt
Falchåsen terrasse

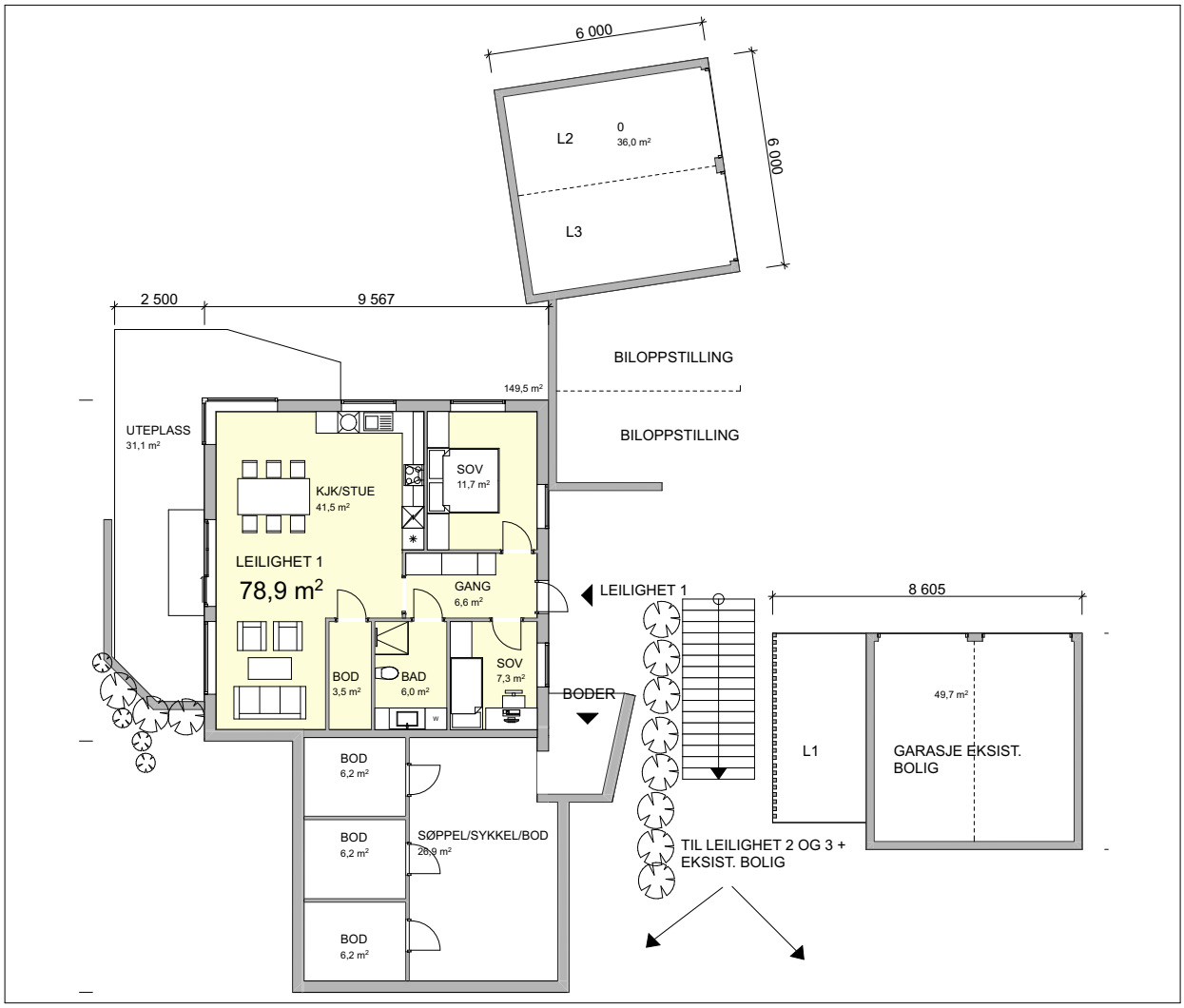
Tiltakshaver
Total Eiendomsutvikling AS

Tegnet av:	Dato:	Prosj.nr.
KB	20.12.2016	**16013**
Kontrollert av:	Målestokk:	
AB	1:100	

TREMANNSBOLIG
PLAN 2. OG 3. ETG

Tegn. nr.:	Papir:	Rev:
A20-3	A3	

21.6.16.0.0



LEILIGHET 1
BRA 78,9 KVM

LEILIGHET 2
BRA110 KVM

LEILIHET 3
BRA 98,8 KVM

BYA PLAN 1:
149,5 KVM

BYA GARASJE:
36,1 KVM

BYA GARASJE M/CARPORT:
49,7 KVM

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BAS arkitekter
St.Marie gt 96-98
1702 Sarpsborg
karoline@bas-ark.no
www.bas-ark.no

Prosjektfase: **BYGGESØKNAD**

Prosjekt: **Falchåsen terrasse**

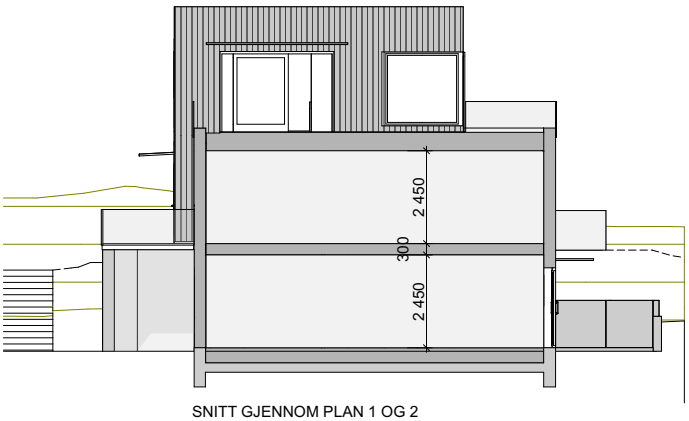
Tiltakshaver: Total Eiendomsutvikling AS

Tegnet av:	Dato:	Prosj.nr.:
KB	20.12.2016	16013
Kontrollert av:	Målestokk:	
AB	1:100	

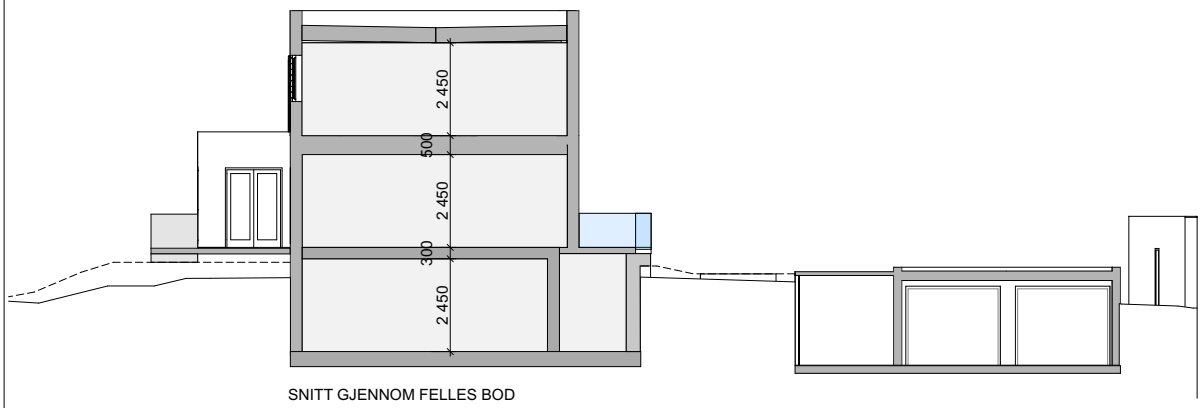
TREMANNSBOLIG
PLAN 1.ETG

Tegn. nr.:	Papir:	Rev:
A20-3	A3	

© B A S arkitekter



SNITT GJENNOM PLAN 1 OG 2



SNITT GJENNOM FELLES BOD

GJENNOMSNITTLIG HØYDE
TIL PLANERT TERRENG
6,75 METER

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BAS arkitekter
St.Marie gt 96-98
1702 Sarpsborg
karoline@bas-ark.no
www.bas-ark.no

Prosjektfase
BYGGESØKNAD

Prosjekt
Falchåsen terrasse

Tiltakshaver
Total Eiendomsutvikling AS

Tegnet av:	Dato:	Prosj.nr.
KB	20.12.2016	**16013**
Kontrollert av:	Målestokk:	
AB	1:100	

TREMANNSBOLIG
SNITT

Tegn. nr.:	Papir:	Rev:
A30-1	A3	

© B A S 10.0



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BAS arkitekter
St.Marie gt 96-98
1702 Sarpsborg
karoline@bas-ark.no
www.bas-ark.no

Prosjektfase
BYGGESØKNAD

Prosjekt
Falchåsen terrasse

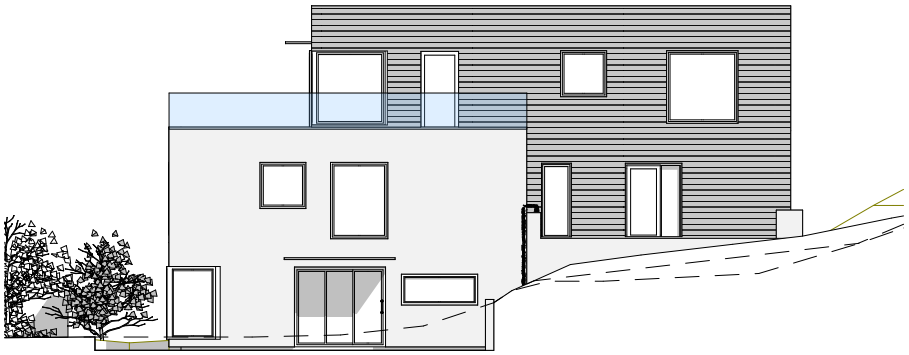
Tiltakshaver
Total Eiendomsutvikling AS

Tegnet av:	Dato:	Prosj.nr.
KB	20.12.2016	**16013**
Kontrollert av:	Målestokk:	
AB	1:100	

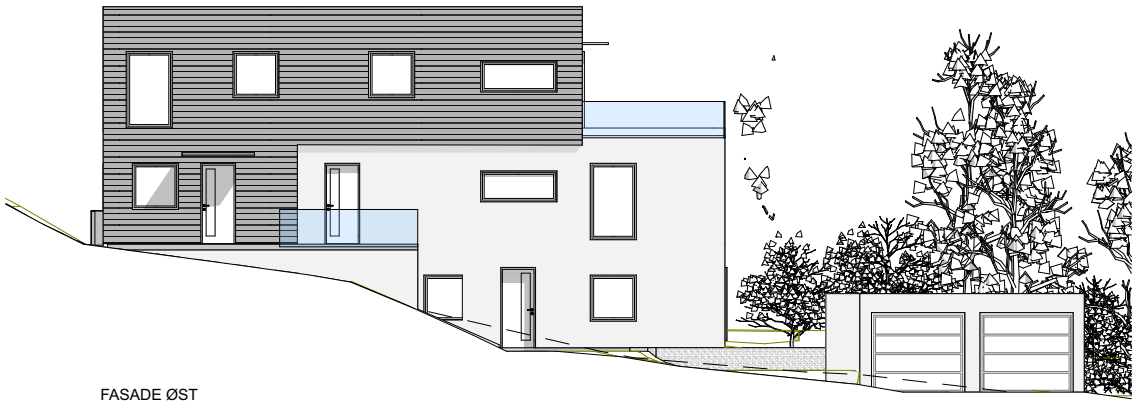
TREMANNSBOLIG
SITUASJONSSNITT

Tegn. nr.:	Papir:	Rev:
A30-4	A3	

© B.A.S. AS



FASADE VEST



FASADE ØST

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BAS arkitekter

St.Marie gt 96-98
1702 Sarpsborg

karoline@bas-ark.no
www.bas-ark.no

Prosjektfase: **BYGGESØKNAD**

Prosjekt: **Falchåsen terrasse**

Tiltakshaver: Total Eiendomsutvikling AS

Tegnet av:	Dato:	Prosj.nr.
KB	20.12.2016	16013
Kontrollert av:	Målestokk:	
AB	1:100	

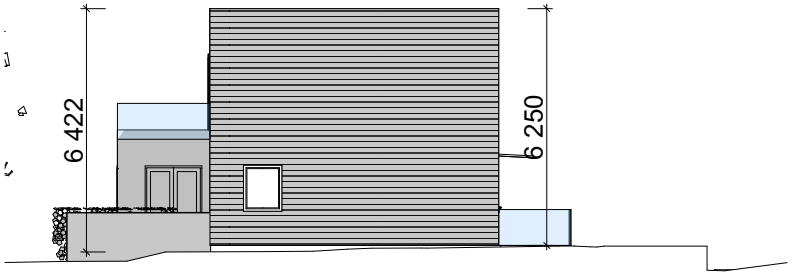
TREMANNSBOLIG
FASADER

Tegn. nr.:	Papir:	Rev:
A40-1	A3	

© B.A.S. ©



FASADE NORD



FASADE SYD

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BAS arkitekter
St.Marie gt 96-98
1702 Sarpsborg
karoline@bas-ark.no
www.bas-ark.no

Prosjektfase: **BYGGESØKNAD**

Prosjekt: **Falchåsen terrasse**

Tiltakshaver: Total Eiendomsutvikling AS

Tegnet av:	Dato:	Prosj.nr.:
KB	20.12.2016	16013
Kontrollert av:	Målestokk:	
AB	1:100	

TREMANNSBOLIG
FASADER

Tegn. nr.:	Papir:	Rev:
A40-4	A3	

© B A S arkitekter

Grunnkart

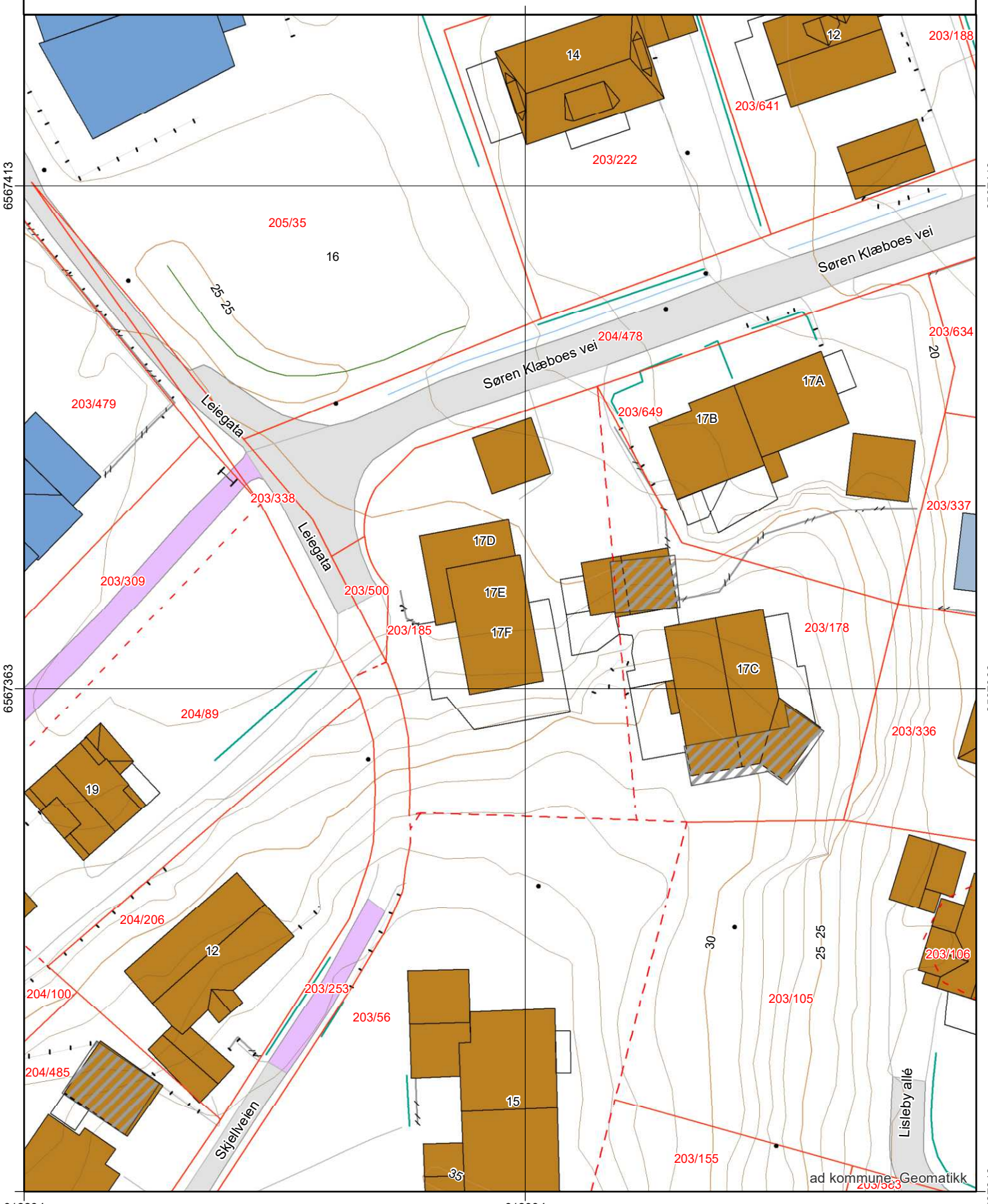
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Søren Klæboes vei 17D, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/185/0/1

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-11

N

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/185/0/1

Eierrepresentant: Afsari Shahroz Gabriel

Regningsmottaker: Afsari Shahroz Gabriel

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	185	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	1				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300620990	Andre småhus m/3 boliger el fl	Ferdigattest	Bolig		78,9

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
AFSARI SHAHROZ GABRIEL	Søren Klæboes vei 17D	1617 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 10 329,00	01.07.2025	1/4	0	kr 3 228,00
60	ESkatt Bolig	1 556 400,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 4 980,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 3 478,00

kr 22 212,00

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	**Bnr:** 185	**Fnr:** 0	Snr: 1
Adresse:	Søren Klæboes vei 17D		
Areal:	894.1 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 442 Nøkleby Senter	**Formål/Hensynssone:** 310 - Kjørevei	**Godkjent/vedtatt:** april 13, 2000
Reguleringsbestemmelser: Regbest442_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 18.06.2025

Plan nr.: 442

Reguleringsendring for Nøkleby senter
(skole, barnehage og fritid)

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt av Fredrikstad kommunestyre :

Sist revidert : 29.10.99

Områdeavgrensing.

§ 1. Planområdet fremgår av plankart med plangrense, datert 20.10.96 - sist revidert 29.10.99

Reguleringsformål.

§ 2. Planområdet omfatter 3 ulike reguleringsformål i h.h.t. PBL´s § 25:

Pkt.1.	Byggeområde (boliger)
	Byggeområde (offentlig formål)
	Byggeområde (næringsområde)
Pkt.3.	Trafikkområde (offentlig kjørevei)
	Trafikkområde (offentlig gangvei)
pkt.7.	Fellesområde (felles avkjørsel)

Byggeområder (generelt).

§ 3. Kommunen skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling - både i seg selv og i forhold til landskap og tilstøtende bebyggelse.

§ 4. Fargeforslag skal vedlegges byggemeldingen og godkjennes av kommunen.
Kommunen kan forby bruk av farger og materialer som vil virke særlig fremtredende i landskaps-bildet eller skjemmende på annen måte.

§ 5. Bebyggelsen forutsettes knyttet til offentlig vann- og avløpsnett (eksisterende bebyggelse er det allerede).
Avfall skal plasseres på sted anvist av kommunen.

§ 6. Den ubebygde del av tomta skal holdes ryddig, og eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen.

Byggeområde (boliger).

§ 8. Innenfor areal avsatt til formålet og innenfor anviste byggegrenser tillates det oppført boliger i inntil 2 etasjer.
Maksimalt bebygd grunnflate skal ikke overstige 25% av tomtas nettoareal - garasjer og uthus medregnet. For gnr. 203, bnr. 222 godtas at nåværende utnyttelsesgrad opprettholdes (ca. 27%).
Bygningenes plassering på planen er veiledende.

Garasje og uthus skal være tilpasset hovedhuset m.h.t. materialvalg, form og farge.
Ved vinkelrett innkjøring fra boliggate skal avstanden til veien være minst 5,0 m.
Garasjens grunnareal kan ikke være over 50 kvm.
Garasjer på tilstøtende tomter tillates ikke oppført ved felles nabogrense med mindre de er på mindre enn 25 kvm. hver.
Garasjen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen selvom den er tenkt byggemeldt først senere.

§ 9. Maksimal mønehøyde er 9,00 m målt fra ferdig planert terreng (gjennomsnittsnivå) til topp møne.

Byggeområde (oppvekstsenter)

§ 10. Innenfor areal avsatt til offentlig byggeområde tillates det innenfor anviste byggegrenser å oppføre skolebygg, barnehage og fritidssenter i inntil 2 etasjer og eventuell underetasje.
Boder/uthus/garasjer med bebygd grunnareal, BYA, inntil 50 kvm skal ha en avstand på minst 0,5 m fra tomtegrensen.

Maksimal bebygd grunnflate skal ikke overstige 20% av tomtas nettoareal - garasjer og uthus medregnet.

Bygningenes plassering på planen er veiledende, men vedlagte illustrasjonsplan viser et eksempel på forslagsstillers plan for området (for barnehagen foreligger et skisseprosjekt som følger planen til orientering).

I forbindelse med byggemelding skal det fremlegges en fagmessig utarbeidet utomhusplan som kommunen skal behandle sammen med byggemeldingen.

§ 11. Tomta skal ha sin hovedadkomst fra Rosenlund, men tillates å ha énveisregulert avkjørsel til Leiegata for å redusere behovet for snumanøvre.

Byggeområde (næringsområde)

§ 12. Innenfor areal regulert til næringsområde tillates etablert virksomheter innen kontor, service, produksjon, og distribusjon.
Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen.
Anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for tilgrensende bebyggelse, tillates ikke.

Hvor det i planen er vist byggelinjebegrensing mot vei eller tilstøtende områder, skal ubebygget tomtegrunn opparbeides parkmessig. Den kan ikke bebygges eller benyttes til lagring o.l.

Boliger tillates ikke oppført i området, men kommunen kan gjøre unntak for boliger som har direkte tilknytning til virksomheten, f.eks. vaktmesterbolig o.l.

Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter kommunens skjønn.

Særskilt plan for utforming av utomhusanlegget skal vedlegges byggemeldingen.

Trafikkområde (offentlig kjørevei).

§ 13. Det må settes inn hastighetsbegrensende tiltak i Leiegata.

Trafikkområde (offentlig gangvei).

§ 14. Det må settes opp rekkverk mellom gangvei og kjørevei ved skolens inngangspartier mot Leiegata - eventuelt langs hele tomtas lengde (med unntak for fotgjengerfelt) - for å hindre barn i å løpe eller sykle rett ut i kjøreveien ved skolens adkomstpartier.

Fellesområde (felles avkjørsel).

§ 15. Viste fellesavkjørsel skal være felles for oppvekstsenteret (203/55, 405, 413, 480, 483 og 205/35) og næringseiendommen (203/307, 429).

Unntak

Unntak fra disse reguleringsbesetmmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor Plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter.

- -

Fredrikstad 20.11.96.

LANDSKAPSARKITEKT MNLA PER ANDRE´ HANSEN.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. juni 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 185 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Søren Klæboes vei 17D, 1617 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

BORG ENTREPRENØR AS

St. Halvards vei 10B
1724 SARPSBORG

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2015/3846-26-23423/2019-MARN	203/185	01.02.2019

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
159/19

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt her den 31.01.19 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Søren Klæboes vei 17 D, E og F, Sentrum
Gnr. 203 Bnr. 185

Arbeidets art: Bolig med 3 stk. boenheter, samt 2 stk. garasjer.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt
avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 11.6.2025

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 203 / 185 / 0 / 1

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

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-203/185/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	10.12.2018	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SHAHROZ GABRIEL AFSARI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	27.11.2018	27.11.2018	sak 2018/19272	

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
300620990	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest

Bygning 300620990: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	273.1
Antall boenheter	3	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	273.1
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.04.2017	10.05.2017
IG - Igangsettingstillatelse	15.01.2018	18.01.2018
MB - Midlertidig brukstillatelse	03.12.2018	04.12.2018
FA - Ferdigattest	01.02.2019	19.03.2019

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	78.9	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	78.9	0.0	78.9	0.0
H03	1	84.2	0.0	84.2	0.0
H02	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Søren Klæboes vei	17D		1617 FREDRIKSTAD

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:
Søren Klæboes vei 17D, 1617 Fredrikstad
Gnr. 203, Bnr. 185, Snr. 1, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
193250100

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070

E-post: thor-martin.froyland@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.
