PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

# PROFESSOR SCHUBLERS VEI 2

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

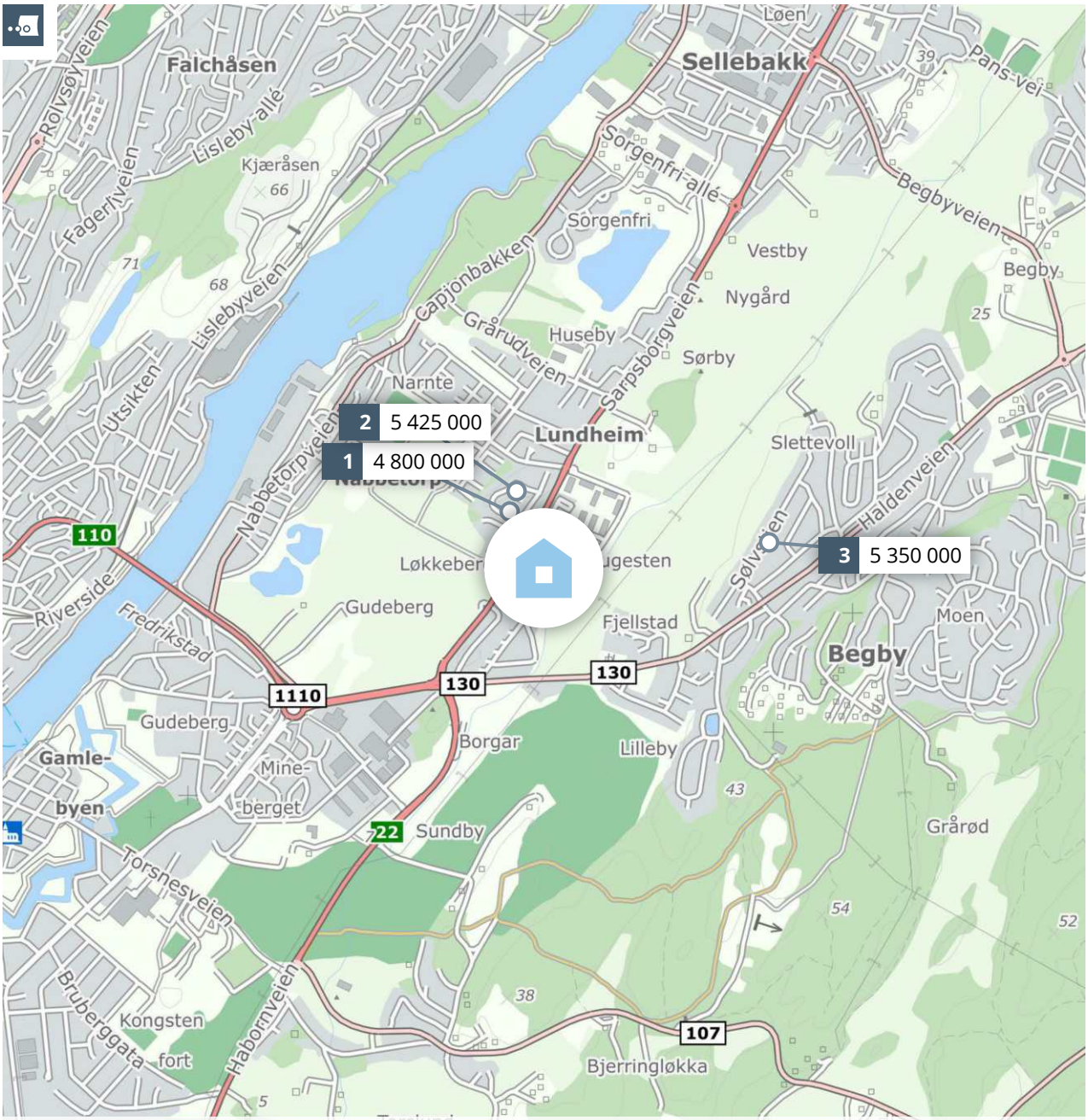
Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# PROFESSOR SCHUBLERS VEI 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 19.08.2025

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

# Professor Schublers vei 2, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 303 BNR 900 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS HAUGSTEN

Verdivurdert til

# 5 000 000

| - | 5 000 000 | 21 739 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 230 m² | 37 m² | - m² | 42 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 745 m² |
| Byggeår | | | | | | 1961 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Parsellveien 3<br>198 m² 1989 657 m² 7 sov | 15.05.2018 | 4 250 000 | **4 800 000** | 0 | 4 800 000 | **24 242** |
| 2 Parsellveien 13<br>243 m² 1992 767 m² 4 sov | 16.01.2020 | 5 490 000 | **5 425 000** | 0 | 5 425 000 | **22 325** |
| 3 Sølvstien 22<br>158 m² 1961 785 m² 3 sov | 12.06.2023 | 5 750 000 | **5 350 000** | 0 | 5 350 000 | **33 861** |

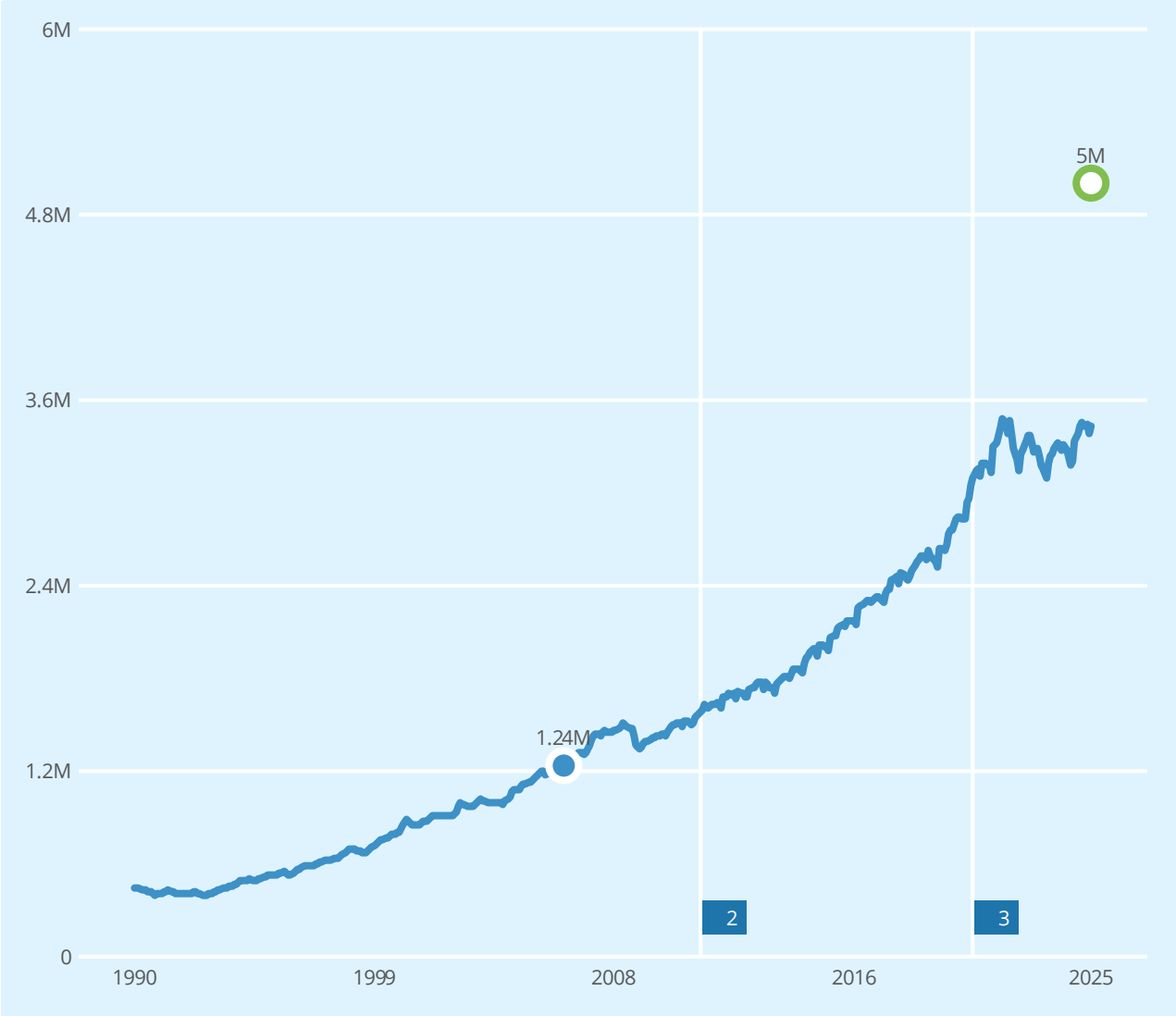
Flott oppgradert enebolig beliggende i et barnevennlig og rolig boområde. Boligens 1. etasje har gjennomgått store oppgraderinger de seneste årene, og fremstår moderne og delikat. Det er en flott opparbeidet tomt, og parkering i garasje.

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 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23.03.2006 | 29.03.2006 | 05.05.2006 | 980 000 | 1 240 000 | - | 1 240 000 | 4 |
| 06.03.1991 | | 06.03.1991 | - | 11 175 | - | 11 175 | 5 |

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Eneboliger til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

153
eneboliger til salgs

6.3M
6.1M
**5 935 000** Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

## Eneboliger solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

131
eneboliger solgt

5.3M
5.2M
**5 036 000** Prisantydning i snitt
**4 946 000** Salgspris i snitt
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 1.2% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**31 442** FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 3 mnd
**29 665** Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

**21 739** Professor Schublers vei 2
Totalpris 5 000 000

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Enebolig m/hybel/sokkelleil**
**Professor Schublers vei 2**
**1637 Gamle Fredrikstad**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 0 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 20 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 1 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 3 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Joacim André Karlsen**
Dato: 13/08/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
91540354
joacim@dinboligbistand.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



www.bmtf.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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:303, Bnr: 900 |
| **Hjemmelshaver:** | Dana Galal Rashid & Talar Ali Ahmad |
| **Seksjonsnr:** | |
| **Festenr:** | |
| **Andelsnr:** | |
| **Tomt:** | 744 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | Offentlig |
| **Vann:** | Offentlig |
| **Avløp:** | Offentlig |
| **Regulering:** | Eiendommen er ikke regulert |
| **Offentl. avg. pr. år:** | |
| **Forsikringsforhold:** | |
| **Ligningsverdi:** | |
| **Byggeår:** | 1961 |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 16.07.2025 |
| **Forutsetninger:** | Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selgere var til stede under besiktelsen |
| **Oppdragsgiver:** | Dana Galal Rashid & Talar Ali Ahmad |
| **Tilstede under befaringen:** | Dana Galal Rashid & Talar Ali Ahmad |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter |

**OM TOMTEN:**

Tomten er relativt flat og opparbeidet med belegningsstein i gang- og parkeringsarealer, gressarealer og diverse beplantning. På tomten finnes også garasje og drivhus. Eiendommen er inngjerdet med hekk.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM BYGGEMETODEN:**
Grunnmur er oppført i betong og utvendig pusset og malt. Gulv i kjeller er støpt. Etasjeskiller består av trekonstruksjon. Drenering er eldre med noe synlig knotteplast, antatt fra byggeår. Takvann ledes ut på tomtens terreng.

Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre og utvendig kledd med stående malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep. Selger opplyser at det i 2020 ble utført etterisolering med 20 cm isolasjon og utskifting av kledning på alle vegger unntatt én. Hele boligen ble malt utvendig i 2022.

Vinduer og balkongdører har 2- og 3-lags glass med malte og PVC-karmer. Typene inkluderer fastkarm, toppsving og sidehengslet, med og uten lufteventiler i toppen. Det er registrert datostempling fra 2005 og 2021, samt flere vinduer uten datomerke. Isolert ytterdør er fra 2021.

Taket har saltakkonstruksjon med sperrer i tre, tekket med betongtakstein. Luftespalter i gesims og takutspring indikerer normal lufting etter byggemetode fra oppføringstidspunktet. Takets oppbygning antas å bestå av undertak av bordtak eller tilsvarende, med takpapp, opplekting og betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål. Skorstein er helbeslått over tak

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen fremstår som betydelig oppgradert de senere årene med vesentlige arbeider utført både innvendig og utvendig, herunder tilbygg, ny terrasse, maling, oppgradering av kjøkken og innvendige overflater, samt installasjon av varmepumpe og ny peis. Det er også utført etterisolering og skiftet kledning på størstedelen av fasaden.

Det foreligger imidlertid flere forhold som ikke er byggemeldt eller godkjent av bygningsmyndighetene, herunder ulovlig innredet kjeller med utleie og loftsetasje, fasadeendringer, trappeløsning og terrasse. Enkelte rom har avvik fra tekniske krav, blant annet manglende dagslysforhold, rømningsveier og brannskiller. Det er også målt planavvik på gulv som ligger utenfor akseptable toleranser.

Boligen vurderes å ha god bruksmessig standard forutsatt at manglene rettes og ulovlige forhold lovliggjøres. Kjøper må påregne kostnader til nødvendige søknadsprosesser, eventuelle ombygginger og tekniske utbedringer for å tilfredsstille gjeldende krav.

**ANNET:**
Oppvarming:
• Kjeller (leilighet): Varmekabler på bad, kjøkken, stue og gang.
• Kjeller øvrig: Elektriske panelovner.
• 1. etasje: Varmefolie i gulv på kjøkken og stue, varmekabler på bad. Peis/ildsted i stue. Luft-til-luft varmepumpe plassert i gang og stue.
• Loftetasje: Elektriske panelovner.

**DOKUMENTKONTROLL:**
KILDER:
-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Propcloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Kjeller (leilighet)
• Vindfang: Vegger med trepanel/malt mur, himling med trepanel, gulv med malt betong.
• Gang: Vegger med malt tapet, himling med MDF-panel, gulv med fliser.
• Bad: Vegger med fliser, himling med malt slett overflate, gulv med fliser.
• Soverom 1 (mot stue): Vegger med MDF-panel, himling med MDF-panel, gulv med laminat.
• Soverom 2 (mot gang): Vegger med MDF-panel, himling med MDF-panel, gulv med laminat.
• Kjøkken/stue: Vegger med malt murpuss, himling med MDF-panel, gulv med fliser.

Kjeller (hovedbolig)
• Gang/teknisk rom: Vegger med malt mur/trepanel, himling med trepanel, gulv med malt betong.
• Vaskerom/bod: Vegger med malt mur/trepanel, himling med trepanel, gulv med fliser.

1. etasje
• Entré: Vegger med malt slett overflate, himling med malt slett overflate, gulv med fliser.
• Gang: Vegger med malt slett overflate, himling med malt slett overflate, gulv med laminat.
• Bad: Vegger med fliser, himling med malt trepanel, gulv med fliser.
• Trapperom: Vegger med tapet, himling med malt slett overflate, gulv med laminat.
• Soverom (mot stue): Vegger med tapet, himling med malt slett overflate, gulv med laminat.
• Soverom (mellom): Vegger med tapet, himling med malt slett overflate, gulv med laminat.
• Soverom (mot gang): Vegger med tapet, himling med malt slett overflate, gulv med laminat.
• Kjøkken/stue: Vegger med malt slett overflate, himling med malt slett overflate, gulv med laminat.

Loftetasjen
• Loftstue: Vegger med trepanel, himling med trepanel, gulv med belegg.
• Trappegang: Vegger med trepanel, himling med trepanel, gulv med belegg.
• Soverom: Vegger med trepanel, himling med trepanel, gulv med belegg.

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

PLANAVVIK:
– Måling med laser på gulv i kjeller (leilighet) viser høydeforskjeller på opptil 10–20 mm på strekninger under 2 meter.
– Måling med laser på gulv i 1. etasje viser høydeforskjeller på opptil 10 mm på strekninger under 2 meter, og opptil 10 mm over lengre strekninger der måling kunne utføres.
– Måling med laser på gulv i loftetasjen viser høydeforskjeller på opptil 20 mm på strekninger under 2 meter, og opptil 40 mm over lengre strekninger der måling kunne utføres.
– Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse i henhold til standardens krav for planhet på gulv. Årsaken til skjevhetene kan være at undergulvet ikke er fagmessig avrettet før legging av nye gulv.

GULV:
– Kjeller (leilighet): Ufagmessig flismontering i sokkel med mye bom og tripping. Laminatgulv med stedvis høy slitasje.
– Øvrige rom: Normal slitasje.

VEGGER/HIMLINGER:
– Kjeller (leilighet): Overflater med stedvis høy slitasje, vurderes som modne for oppgradering.
– Øvrige rom: Normal slitasje. Eventuelle skjolder, merker eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan forekomme ved salg.

VASKEROM – KJELLER:
– Vaskerom i kjeller er ikke utført som et komplett våtrom. Full våtromskontroll er derfor ikke gjennomført.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

---

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser om følgende utførte arbeider:
– Bad etablert i 2007.
– Nytt tak i 2007.
– Oppgradering av kjeller 2009–2010.
– Oppføring av garasje 2010.
– Utvendig kledning med etterisolasjon (20 cm) på alle vegger unntatt én, utført i 2020.
– Tilbygg fra 2021.
– Terrasse oppført i 2022.
– Hele boligen malt utvendig i 2022.
– Kjøkken i 1. etasje fra 2022.
– Alle innvendige overflater oppgradert i 2022.
– Varmfolie montert i stue (årstall ikke oppgitt).
– Varmepumpe installert 2023.
– Ny peis installert 2023.

Krav om dokumentasjon etter avhendingsloven § 2-19
Avhendingsloven § 2-19 pålegger selger å fremlegge dokumentasjon dersom det er utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra de håndverkerne som har utført arbeidet.
På befaring er det ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter bruk av kvalifiserte håndverkere for ovennevnte arbeider.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**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 i kjeller | 64 | - | - | - | 64 | - |
| Kjeller | 17 | - | - | - | 17 | - |
| 1. etasje | 127 | - | - | 42 | 127 | - |
| Loftetasje | 22 | - | - | - | 22 | - |
| SUM BYGNING | 230 | - | - | 42 | 230 | - |
| SUM BRA | | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasje | - | 37 | - | - | - | 37 |
| SUM BYGNING | - | 37 | - | - | - | 37 |
| SUM BRA | 37 | | | | | |

**BRA-i:**

Kjeller (leilighet):
- Vf, gang, bad, 2 soverom, kjøkken/stue

Kjeller (hovedbolig):
- Gang/teknisk rom, vaskerom/bod

1.etasje:
- Entré, gang, bad, trapperom, 3 soverom, kjøkken/stue

Loftetasje:
- Loftstue, trappegang, soverom

---

**BRA-e:**

Garasje

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MERKNADER OM AREAL:**

TAKHØYDER:
- Takhøyder i kjeller (leiligheten) er mellom ca. 1,98 - 2,11 meter
- Takhøyder i kjeller (hovedbolig) er mellom ca. 2,0 - 2,02 meter
- Takhøyder i 1. etasjen (hovedbolig) er mellom ca. 2,22 - 2,42 meter
- Takhøyder i loftetasjen (hovedbolig) er mellom ca. 0,92 - 1,92 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp
-Enkelte rom i 2 etasje er ikke måleverdig. Kriterier for måleverdig areal, er at det skal minimum være fri bredde på 0,6 meter med minst 1,9 meter takhøyde

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra Propcloud

---

**GARASJE / UTHUS:**

Frittliggende dobbeltgarasje (oppført 2015)

Byggemåte:
Garasjen er fundamentert på støpt betongsåle mot grunn med grunnmur av leca. Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon med sperrer av tre, tekket utvendig med betongtakstein.

Innhold:
Innvendig er garasjen kledd med plater på vegger og trepanel i himling, og den er mest sannsynlig isolert. Biloppstillingsplass for to biler, med adkomst via sidedør og automatisk leddelt garasjeport. Det er innlagt strøm.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**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:*

**Joacim André Karlsen**

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

---

13/08/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Joacim André Karlsen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

---

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med noe synlig knotteplast fra byggeår, takvann ledet ut på tomtens terreng.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

---

**Merknader:**
-Det er påvist riss/sprekker flere steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser
-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset
-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med
-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist flere steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng.
-Takvann ledet via utkast med relativt dårlig fall fra grunnmur. Takvann bør bortledes fra grunnmur for å unngå fuktpåkjenninger som videre kan føre til fukt i rom som ligger under terreng.

### TG iu 1.2 Krypekjeller

---

Det er tegn til at deler av boligen har kryprom, ingen tilgjengelige tilkomst for undertegnede på befaringsdagen

---

**Merknader:**

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

---

Tomten er relativ flat, det er hellebelagt gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

---

**Merknader:**
-Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en
avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
-Terreng heller stedvis mot grunnmur og kan gi fuktpåkjenninger på rom som ligger under terreng. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående malt trepanel. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.
Selger opplyser at det i 2020 ble utført etterisolering (20 cm) og utskifting av kledning på alle vegger unntatt én. Hele boligen ble malt utvendig i 2022.

**Merknader:**
-Enkelte vannbrett har vridinger som gir lite fall for bortledning av vann. Beslagene er for store samt mangler også oppbrett i ender. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging mot vindu og konstruksjon
-Ingen tegn til musebånd/musesikring, det er større spalter som gjør konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn, som videre kan gi følgeskader
-Det mangler utvendig ferdigstilling av omraming av vindu på bad i 1.etasje.
-Det er flere ufagmessige tilpasninger rundt vinduer- og dører som vil gjøre konstruksjon og vindu sårbar for fuktpåkjenninger, eventuelle utskiftninger og hyppigere vedlikehold må påregnes
-Innfesting til trekledning er festet dypere enn anbefalt. Innfesting skal ligge i flukt med trekledningen eller maks 2mm dypere enn overflater. Ved for dyp innfestning vil det kunne danne seg vannfeller som vil redusere bruks- og levetiden
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger

## 3. Vinduer og ytterdører

### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører har 2- og 3-lags glass med malte og PVC-karmer. Vindustypene omfatter fastkarm, toppsving og sidehengslet, med og uten lufteventiler i toppen. Det er registrert datostempling fra 2005 og 2021, samt flere vinduer uten datomerke. Isolert ytterdør er fra 2021.

Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen.
Normal intervall for kontroll og justering av vinduer og dører er 2–8 år. Normal levetid for trevinduer er 20–40 år, avhengig av vedlikehold og utførelse.

**Merknader:**
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Enkelte vannbrett har vridinger som gir lite fall for bortledning av vann. Beslagene er for store samt mangler også oppbrett i ender. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging mot vindu og konstruksjon
-Det er ufagmessige tilpasninger rundt vinduer- og dører som vil gjøre konstruksjon og vindu sårbar for fuktpåkjenninger, eventuelle utskiftninger og hyppigere vedlikehold må påregnes
-Vindu på loftstue er montert opp ned.
-Mangler beslag under balkongdør
- Mangler ferdigstillelse utvendig på baderomsvindu.

## 4. Tak

### TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong. Luftespalter i gesims- og takutstikk som indikerer normal utførelse for lufting iht den gangs byggemetode.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting

**Merknader:**

### TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no



www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra 2007 - 2021

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

---

Takets oppbygning antas å bestå av undertak av bordtak eller tilsvarende, med takpapp, opplekting og betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål. Skorstein er helbeslått over tak.

Det var begrenset tilgang til vurdering av undertaket, da konstruksjonen er lukket. Yttertaket er kontrollert visuelt fra utsiden via stige og bakkenivå.

Selger opplyser at taket på den eldre delen av boligen ble skiftet i 2007, og taket over tilbygg er fra 2021.

---

**Merknader:**
-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid
-Eldre fuktskjolder i deler av undertaket ved entre, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

## 5. Loft

**TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

---

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Det finnes ingen byggemeldte tegninger som kan verifisere at dagens bruk av loftetasjen er i tråd med gitt tillatelse fra kommunen. Det tolkes ut ifra forhold og fremlagt dokumentasjon at loftetasjen er innredet i senere tid.

---

**Merknader:**

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

---

Boligen har terrasse i 1. etasje oppført i trekonstruksjon. Terrassen er fundamentert på søyler mot fast grunn, med tilfarere mot husveggen. Overflaten består av terrassebord, og rekkverket er utført i glassformat.

Selger opplyser at terrassen ble bygget i 2022.

---

**Merknader:**
-Rekkverkshøyden måles til 0,98 meter og er lavere enn gjeldende krav, som krever minimum 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter eller mer over terreng. Dette er også omtalt under lovlighetsavvik senere i rapporten.
-Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, noe som øker risikoen for vannsprut og snøskader på dør og konstruksjon.
-Terrassebordene ligger tett, noe som begrenser vannavrenning og reduserer levetiden på konstruksjonen.
-Rekkverk mangler på trapp til terrasse.
-Terrassebord ligger tett inntil kledningen, noe som gjør kledning og tilhørende konstruksjon sårbar for fuktpåkjenninger fra vannsprut og snø.

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad - leilighet

**TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no



www.bmtf.no

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

---

Det opplyses om at badet er fra 2009
Badet har fliser på vegger og malt slett himling. Inventar består av servantinnredning med skapdører og speil, gulvmontert toalett, opplegg og plass til vaskemaskin, samt dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk er plassert i yttervegg, med spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Overflater og utstyr fremstår med delvis høy slitasje i forhold til alder og bruk. Det er utført tilfeldig kontroll for hulrom bak fliser samt riss og sprekker.

---

**Merknader:**
-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
-Riss/sprekker i enkelte fliser samt hjørne mellom servant og vaskemaskin med gjennomgående sprekk fra gulv til tak, årsak og tilstand bak er forøvrig ukjent
-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming
-Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner

## TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

---

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles svakt fall på gulv mot sluk utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall under 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 8mm, som er manglende

---

**Merknader:**
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen.
-Ingen terskel under dør og det er manglende fall på gulv, ved en lekkasje vil tilstøtende rom være utsatt
-Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende
-Det er tegn til påbegynnende oppsprekking i enkelte fuger
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg
-Det påvises en del trapping i mellom flere av flisene på gulv.

## TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2009

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Membran er ukjent og ikke dokumentert

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon (kjøkken) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

---

**Merknader:**
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
-Ved gjennomføringer av vanninstallasjoner er det observert flere større hull, og det er ingen synlige tegn til membran eller mansjetter.
-Det antas at badet er oppført uten membran bak flisene.
-Flere forhold tilsier at arbeidet er ufagmessig utført. Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv

## 7.2 Bad - 1.etasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

---

Det opplyses om at badet er fra 2007

Fliser på vegger og trepanel i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, gulvstående toalett, dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

---

**Merknader:**
-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
-Vindu/dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Det ble målt tilnærmet flatt gulv
Høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør mot gang ble målt til 6mm som ikke er tilfredsstillende.

**Merknader:**
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det er tegn til påbegynnende oppsprekking i enkelte fuger
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg

**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er 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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Type membran og utførelse er ukjent og ikke dokumentert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført fuktmåling fra tidligere hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon (kjellergang) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

**Merknader:**
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
-Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken - leilighet

**TG 2** 8.1 Kjøkken - leilighet

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Alder på kjøkkenet er ukjent.
Vegger har malt murpuss og fliser over benk. Taket er kledd med MDF-panel, og gulvet er flislagt. Kjøkkenet er utstyrt med over- og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask, samt opplegg og plass til frittstående hvitevarer. Mekanisk ventilator med avtrekk til det fri er installert.

Ventilatoren indikerer normalt trekk ved funksjonstest utført med papirark.

©mstr.no



www.bmtf.no

**Merknader:**
-Kjøkkenet fremstår i dels dårlig tilstand og er modent for oppgradering. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
-Vaskeskap viser tegn til fuktpåkjenninger, det er større svellete partier i bunn av skroget

## 8.2 Kjøkken - 1.etasje

TG 2 8.2 Kjøkken - 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Kjøkken (fra 2022)
Kjøkkenet har malte slette vegger, malt slett himling med downlights og laminat på gulvet. Innredningen består av over- og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det er integrert oppvaskmaskin, mikro, kaffemaskin, kombiovn og stekeovn. Frittstående side-by-side kjøleskap. Mekanisk ventilator med avtrekk til det fri.

Ved test av vanninstallasjon ble det påvist normalt vanntrykk og avrenning. Det er installert komfyrvakt. Ventilatoren indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark.

Kjøkkenet fremstår funksjonelt med normal slitasje i forhold til bruk og alder.

---

**Merknader:**
-Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom
-Det er ikke montert lekkasjestopper selv om dette var påkrevd ved oppføringen av kjøkkenet.

# 9. Rom under terreng

## 9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

---

Kjelleren ligger under bakkenivå, innredete rom har malte murvegger, påforede vegger med med MDF-panel og fliser på vegger, MDF og slettmalt gips i taket. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på bad.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere da det er påforede vegger

---

**Merknader:**
-Det registreres saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.
-Det observeres riss og sprekker på yttervegger under terreng som trolig kommer av ytre påkjenninger, forøvrig ukjent bak påforede vegger
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med ventilering på oppholdsrom. Ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondensdannelser på innside som kan gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

---

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulver har fliser, laminat og malt betonggulv.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:**
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Planavvik målt med laser på gulv i kjelleren viser høydeforskjell på opptil 10-15mm på strekker under 2 meter. Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv. Det er vanskelig å konstatere om undergulvet ikke er fagmessig avrettet før legging av nytt gulv eller om skjevheter/setninger har oppstått etter opprinnelig byggeår

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg mot nord

Til info:
-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

**Merknader:**
-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens
-Det er noe tegn til munkelus/skrukketroll på gulvet, som tiltrekkes ved fuktigere miljø. Dette løses ofte ved å ha god ventilasjon og ved å sørge for at rommet er tørt og varmt
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

## 10. VVS

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner består av varierende materialer, herunder kobberrør og nyere rør-i-rør systemer. Avløp og sluker er av plast. Rørstamme er plassert i himling i trappegang i kjeller.

Besiktigelse og vurdering omfatter kun innvendige vann- og avløpsinstallasjoner.

Stoppekran er plassert i teknisk rom i kjeller.

Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for utførte arbeider på anlegget fra godkjent rørlegger.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**
-Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende
-Ved test av vannavrenning til avløpsrør registreres det klokkelyd, som kan gi en indikasjon på manglende lufting eller tette avløp. Klokkelyder skjer som oftest i eldre avløpsrør. Kamerainspeksjon er å anbefale for å kartlegge tilstand/forhold på avløpsrørene til boligen, også for å hindre at større skader oppstår
-Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom
-Avløpslufting er ikke kjent. God avløpslufting av viktig for å unngå vakuum i rørsystemet og at farlige gasser slippes ut mot det fri
-Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Rørstamme er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En evt. lekkasje vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres

## TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

2 stk. 200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom uten sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

**Merknader:**
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres

## Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2021 - 2023

Boligen er utstyrt med 2 stk. luft til luft varmepumper, plassert i stue og gang i 1.etasje.

-Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges
-Forventet bruks- og levetid for slike anlegg er 10-15 år

**Merknader:**
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

## TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

**Merknader:**
-Våtrommet i kjeller til hovedboligen har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på ved entré i 1.etasje og gang i kjeller leiligheten. Anlegget er åpent/skjult, det er totalt 20 kurser inkludert hovedsikring i hovedskap samt 9 kurser i tilleggsskap.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført i kjeller. Arbeidet utført av AL Elektriske AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

**Merknader:** -Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999.
-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om
-Det observeres nyere installasjoner på anlegget, samsvarserklæring for bruk av godkjent elektriker er ikke fremlagt
-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
Det foreligger flere tiltak og endringer på eiendommen som er søknadspliktige, men som ikke er byggemeldt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Dette gjelder blant annet ulovlig innredet kjeller med utleie, ulovlig innredet loftsetasje, fasadeendringer, trappeløsning til loft, større terrasse, samt manglende sikkerhetstiltak. Bruken av enkelte rom oppfyller ikke gjeldende krav til varig oppholdsrom etter byggteknisk forskrift. Nedenfor følger detaljert oversikt over avvikene:

Det er fremlagt byggemeldte tegninger datert 1961 og 2021. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk.
1. etasje:
– Soverom ved siden av badet er endret til trapperom som fører opp til loftetasjen.
– Del av veggen mellom kjøkken og gang er fjernet.
– Nevnte endringer berører ikke omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er ikke søknadspliktige ved bruksendring, med unntak av trappen opp til loftetasjen, som er søknadspliktig.

Loftetasjen:
Det foreligger ingen byggemeldte tegninger som kan verifisere at dagens bruk av loftetasjen er i tråd med gitt tillatelse fra kommunen. Ut fra forholdene og fremlagt dokumentasjon tolkes det som at loftetasjen er innredet i senere tid.
– Nevnte endringer berører omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktige ved bruksendring. Det anbefales å kontakte kommunen for eventuell bruksendring.
– Oppholdsrom på loft har ikke tilfredsstillende tilgang på dagslys. Gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet skal være minimum 2,0 %, eller dagslysflaten skal utgjøre minimum 10 % av bruksarealet.
– Vinduer i loftetasjen etasje er ikke godkjent som rømningsvinduer. Avstand fra gulv til underkant av vindu skal maksimalt være 1,0 meter. Vinduet må ha minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm, og summen av høyde og bredde må være minst 1,5 meter. For eksempel vil et vindu med 70 cm høyde måtte ha minimum 80 cm bredde for å være godkjent som rømningsvei.

Kjeller:
Kjelleren er totalt endret fra opprinnelig plantegning. På opprinnelig plan er kjeller beskrevet som grovkjeller, med mindre del bestående av to rom tilknyttet hovedboligen. Resterende del er bygget som en selvstendig boenhet.
– Kjelleretasje er innredet for utleie uten at dette er byggemeldt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Bruken anses som ulovlig, og dagens innredning oppfyller ikke krav til varig oppholdsrom etter gjeldende byggteknisk forskrift.
– Det er ikke etablert dør mellom hovedboligen og utleieleiligheten i kjelleretasjen, noe som ikke tilfredsstiller krav til brann- og lydskille ved selvstendig boenhet.
– Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til godkjent rømningsvei. Avstand fra gulv til underkant vindu skal være maks 1,0 meter. Minstekrav til fri høyde er 60 cm og fri bredde 50 cm, hvor summen av høyde og bredde skal være minimum 1,5 meter. Eksempel: Et vindu med 70 cm høyde må ha minimum 80 cm bredde for å være godkjent.
– Oppholdsrom i kjeller har ikke tilfredsstillende tilgang på dagslys. Gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet skal være minimum 2,0 %, eller dagslysflaten skal utgjøre minimum 10 % av bruksarealet.
– Det er etablert et mindre påbygg med inngang til leiligheten. Dette er søknadspliktig fasadeendring.

Øvrige forhold:
– Det mangler sikring for nedfall på utvendig trapp med høydeforskjell over 0,5 meter til terreng. Slike høydeforskjeller skal sikres med rekkverk eller annen beskyttelse.
– Det er i senere tid oppført en terrasse på ca. 42 m². Størrelse og utforming tilsier at tiltaket kan være søknadspliktig. Dette bør avklares med kommunen.
– Rekkverkshøyde måles til 0,98 meter og er under gjeldende minstekrav på 1,0 meter for konstruksjoner over 0,5 meter fra terreng. Rekkverket tilfredsstiller heller ikke krav til utførelse: Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal ikke overstige 2 cm.
– Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket. Ved helning på 27 grader eller mer skal takflater med fare for snøras ved oppholdssteder sikres med snøfangere. I dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen.
– Innvendig trapp mangler tilstrekkelig håndlist på begge sider, samt tilfredsstillende rekkverk ved åpent areal mot loftetasjen.

FERDIGATTEST:
– Ferdigattest for nytt tilbygg (8 m x 4,8 m) mot syd til eksisterende bolighus, datert 19.09.2023.
– Ferdigattest for garasje, datert 03.03.2015.
– Ferdigattest for oppføring av ny stålpipe, datert 05.11.2024.
– Det foreligger ingen ferdigattest for selve boligen. Det gis ikke ferdigattest for tiltak søkt før 01.01.1998, og slike saker anses som avsluttet hos bygningsmyndighetene.

BRANN OG SIKKERHET:

– Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger. Røykvarslere er ikke testet på befaring.
– Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5. år.
– Det anbefales at røykvarslere og slukkeutstyr kontrolleres ved overtakelse.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | -Det er påvist riss/sprekker flere steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser<br>-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset<br>-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med<br>-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist flere steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng.<br>-Takvann ledet via utkast med relativt dårlig fall fra grunnmur. Takvann bør bortledes fra grunnmur for å unngå fuktpåkjenninger som videre kan føre til fukt i rom som ligger under terreng. |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | -Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en<br>avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag<br>-Terreng heller stedvis mot grunnmur og kan gi fuktpåkjenninger på rom som ligger under terreng. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon |
| 2.1 | Yttervegger |
| | -Enkelte vannbrett har vridinger som gir lite fall for bortledning av vann. Beslagene er for store samt mangler også oppbrett i ender. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging mot vindu og konstruksjon<br>-Ingen tegn til musebånd/musesikring, det er større spalter som gjør konstruksjon sårbar for at mus kan trenge inn, som videre kan gi følgeskader<br>-Det mangler utvendig ferdigstilling av omraming av vindu på bad i 1.etasje.<br>-Det er flere ufagmessige tilpasninger rundt vinduer- og dører som vil gjøre konstruksjon og vindu sårbar for fuktpåkjenninger, eventuelle utskiftninger og hyppigere vedlikehold må påregnes<br>-Innfesting til trekledning er festet dypere enn anbefalt. Innfesting skal ligge i flukt med trekledningen eller maks 2mm dypere enn overflater. Ved for dyp innfestning vil det kunne danne seg vannfeller som vil redusere bruks- og levetiden<br>-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold<br>-Enkelte vannbrett har vridinger som gir lite fall for bortledning av vann. Beslagene er for store samt mangler også oppbrett i ender. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging mot vindu og konstruksjon<br>-Det er ufagmessige tilpasninger rundt vinduer- og dører som vil gjøre konstruksjon og vindu sårbar for fuktpåkjenninger, eventuelle utskiftninger og hyppigere vedlikehold må påregnes<br>-Vindu på loftstue er montert opp ned.<br>-Mangler beslag under balkongdør<br>-Mangler ferdigstillelse utvendig på baderomsvindu. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | -Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid<br>-Eldre fuktskjolder i deler av undertaket ved entre, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon<br>-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | -Rekkverkshøyden måles til 0,98 meter og er lavere enn gjeldende krav, som krever minimum 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter eller mer over terreng. Dette er også omtalt under lovlighetsavvik senere i rapporten.<br>-Avstand mellom gulv og terrassedør er mindre enn anbefalt, noe som øker risikoen for vannsprut og snøskader på dør og konstruksjon.<br>-Terrassebordene ligger tett, noe som begrenser vannavrenning og reduserer levetiden på konstruksjonen.<br>-Rekkverk mangler på trapp til terrasse.<br>-Terrassebord ligger tett inntil kledningen, noe som gjør kledning og tilhørende konstruksjon sårbar for fuktpåkjenninger fra vannsprut og snø. |
| 7.1.1 | Bad - leilighet Overflate vegger og himling |
| | -Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger<br>-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger<br>-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug<br>-Riss/sprekker i enkelte fliser samt hjørne mellom servant og vaskemaskin med gjennomgående sprekk fra gulv til tak, årsak og tilstand bak er forøvrig ukjent<br>-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming<br>-Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner |
| 7.1.2 | Bad - leilighet Overflate gulv |
| | -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger<br>-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen.<br>-Ingen terskel under dør og det er manglende fall på gulv, ved en lekkasje vil tilstøtende rom være utsatt<br>-Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende<br>-Det er tegn til påbegynnende oppsprekking i enkelte fuger<br>-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg<br>-Det påvises en del trapping i mellom flere av flisene på gulv. |
| 7.2.1 | Bad - 1.etasje Overflate vegger og himling |
| | -Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger<br>-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug<br>-Vindu/dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming |
| 7.2.2 | Bad - 1.etasje Overflate gulv |
| | -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger<br>-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel<br>-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved manglende og flatt gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet<br>-Det er tegn til påbegynnende oppsprekking i enkelte fuger<br>-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg |
| 7.2.3 | Bad - 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført<br>-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år<br>-Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner. For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner<br>-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt |
| 8.1 | Kjøkken - leilighet Kjøkken - leilighet |
| | -Kjøkkenet fremstår i dels dårlig tilstand og er modent for oppgradering. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre<br>-Vaskeskap viser tegn til fuktpåkjenninger, det er større svellete partier i bunn av skroget |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| 8.2 | Kjøkken - 1.etasje Kjøkken - 1.etasje |
| | -Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom<br>-Det er ikke montert lekkasjestopper selv om dette var påkrevd ved oppføringen av kjøkkenet. |
| 9.1.1 | Kjeller Veggenes og himlingens overflater |
| | -Det registreres saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.<br>-Det observeres riss og sprekker på yttervegger under terreng som trolig kommer av ytre påkjenninger, forøvrig ukjent bak påforede vegger<br>-Det er ikke etablert tilstrekkelig med ventilering på oppholdsrom. Ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondensdannelser på innside som kan gi følgeskader på andre bygningsdeler<br>-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid |
| 9.1.2 | Kjeller Gulvets overflate |
| | -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger<br>-Planavvik målt med laser på gulv i kjelleren viser høydeforskjell på opptil 10-15mm på strekker under 2 meter. Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv. Det er vanskelig å konstatere om undergulvet ikke er fagmessig avrettet før legging av nytt gulv eller om skjevheter/setninger har oppstått etter opprinnelig byggeår |
| 9.1.3 | Kjeller Fuktmåling og ventilasjon |
| | -Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens<br>-Det er noe tegn til munkelus/skrukketroll på gulvet, som tiltrekkes ved fuktigere miljø. Dette løses ofte ved å ha god ventilasjon og ved å sørge for at rommet er tørt og varmt<br>-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | -Varierende alder og materiale på vannrør. Dels eldre kobberrør og dels rør-i-rør. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner<br>-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende<br>-Ved test av vannavrenning til avløpsrør registreres det klokkelyd, som kan gi en indikasjon på manglende lufting eller tette avløp. Klokkelyder skjer som oftest i eldre avløpsrør. Kamerainspeksjon er å anbefale for å kartlegge tilstand/forhold på avløpsrørene til boligen, også for å hindre at større skader oppstår<br>-Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom<br>-Avløpslufting er ikke kjent. God avløpslufting av viktig for å unngå vakuum i rørsystemet og at farlige gasser slippes ut mot det fri<br>-Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken<br>- Rørstamme er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En evt. lekkasje vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres |
| 10.2 | Varmtvannsbereder |
| | -Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter<br>-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming<br>-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres |
| 10.4 | Varmesentraler |
| | -Det er ikke fremvist dokumentasjon for gassinstallasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig |
| 10.5 | Ventilasjon |

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | -Våtrommet i kjeller til hovedboligen har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler<br>-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom. For et tilfredsstillende inneklima anbefales det å etableres minst 1 lufteventil pr oppholdsrom |

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 7.1.3 | Bad - leilighet Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført<br>-Ved gjennomføringer av vanninstallasjoner er det observert flere større hull, og det er ingen synlige tegn til membran eller mansjetter.<br>-Det antas at badet er oppført uten membran bak flisene.<br>-Flere forhold tilsier at arbeidet er ufagmessig utført. Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Sarpsborg |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 193250137 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Dana Galal Rashid | Ahmad Talar Ali |

| Gateadresse |
| --- |
| Professor Schublers vei 2 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| GAMLE FREDRIKSTAD | 1637 |

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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 93783000

## 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: 193250137

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt bad i 2006. Jeg har ikke mer informasjon/opplysninger enn dette fordi dette er ikke gjort tilgjengelig for meg av medeier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det eneste jeg kjenner til og vet er at hele badet ble oppusset og oppgradert, men mer informasjon har ikke blitt gjort tilgjengelig for meg og jeg har ikke tilgang til disse opplysningene.

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

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

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

Beskrivelse: Det meste av vann-og avløpsrørene er skiftet ut, blant annet i forbindelse med kommunens oppgradering av området. Badet ble komplett oppgradert rett etter kjøp i 2006 med arbeid utført av rørleggere og andre, men jeg har ikke dokumentasjon eller informasjon om firmaenes navn, eller om det foreligger kontrollrapporter.

Arbeid utført av: Vet ikke

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg kjenner til at det har vært utført arbeid på det elektriske anlegget i boligen, og jeg kjenner til at det har vært elektriker(e) involvert som har vært her, men jeg har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidet eller om det finnes dokumentasjon, utenom i kjelleren og jeg har funnet dokumentene for det og det blir vedlagt. Min tidligere ektefelle og medier av denne boligen satt med ansvaret, tok disse avgjørelsene og har ikke delt informasjon med meg.

Arbeid utført av: Vet ikke

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: Jeg vet at det elektriske anlegget er delvis oppgradert/det har blitt utført arbeid, men jeg har som nevnt tidligere ikke fått innsyn i dokumentasjon eller informasjon om eventuell kontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250137

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Garasjen er bygget i 2015 med ferdigattest og godkjenning hos kommunen, men utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terrassen er endret som egeninnsats. Taket ble skiftet ut rundt 2010 av håndverkere, men jeg har ikke informasjon om firma eller noe mer opplysninger i forbindelse med det. Fasadearbeid er jeg ikke kjent med utenom tilbygget (vet ikke om det går under fasade) som er bygget i 2022 og er godkjent hos kommunen og er med i bruksendring av boligen. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Boligen har en innredet kjelleretasje med egen inngang som i dag benyttes som en utleiedel. Den består av stue med kjøkken, to soverom, bad og toalett, gang, egen strømmåler, det elektriske anlegget er godkjent og dokumentert av A L Elektriske AS, og det er varmekabler i gulvene. Det er også egen varmtvannsbereder. Det er god takhøyde og vinduer i henhold til krav for varig opphold. |

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Kjelleren er innredet og brukes i dag som separat boenhet med egen inngang. Loftet er innredet med to store rom med vinduer som gir rømningsvei. Det ene rommet brukes som en stue, det andre som soverom, i tillegg til oppbevaringsplass på sidene. Arbeidet er ikke byggemeldt eller bruksendret. Frittstående garasje ble bygget i 2015. Det foreligger ferdigattest og det er godkjent hos kommunen, men selve byggearbeidet ble utført av ufaglært. |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Kjeller og loft er innredet uten søknad om bruksendring eller ferdigattest. Tilbygg og garasje har godkjenning og ferdigattest. Jeg kjenner ikke til andre påbud eller heftelser. |

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det foreligger ferdigattest for hoveddelen av boligen, garasjen (2015) og tilbygget (2022). Kjeller og loft er innredet til oppholdsrom, det det er ikke søkt om bruksendring eller gitt ferdigattest for disse delene. |

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

## Dokumenter

Dokumenter Professor Schublers Vei 2.pdf

Document reference: 193250137

## 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: 193250137

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| DANA RASHID | 3e42b524f5b41556416180f380f86805d15f11f9 | 14.07.2025 11:40:52 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Talar Ali Ahmad | 748aaa75d7d5b3e921573b886799c4a9419eb89b | 07.07.2025 08:46:34 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 19325013 7

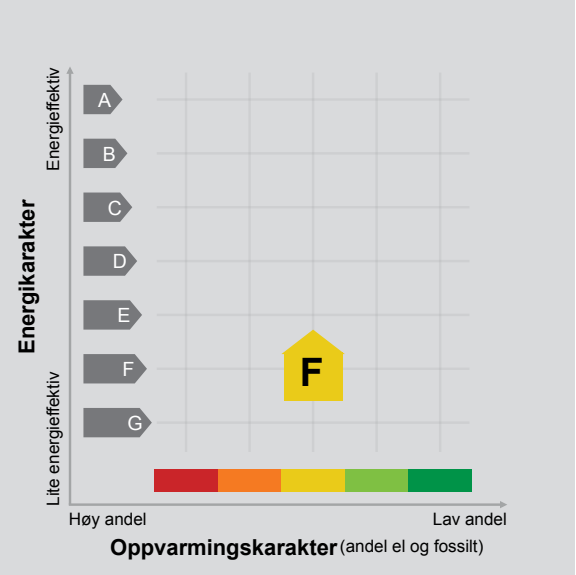

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Professor Schublers vei 2 |
| Postnummer | 1637 |
| Sted | GAMLE FREDRIKSTAD |
| Kommunenavn | Fredrikstad |
| Gårdsnummer | 303 |
| Bruksnummer | 900 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 6259413 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-154700 |
| Dato | 13.08.2025 |




**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)

**- Slå el.apparater helt av**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
**- 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:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1961 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 230 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Mekanisk 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

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## 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: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Dana Rashid

| Deres referanse | Vår referanse | Klassering | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2010/28388-7-37696/2015-SEMA | 303/900 | 03.03.2015 |

**Professor Schublers vei 2, Sentrum Ø**
**Ferdigattest Garasje**
**tilth: Dana Rashid**

## Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

## Delegert vedtak

**Behandlet på vegne av**
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**
336/15

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 24.02.2015 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Professor Schublers vei 2**
**Gnr.303 Bnr. 900**

**Arbeidets art: Nybygg Garasje**

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

Stine Elisabeth Markussen
avdelingsingeniør

**Virksomhet Regulering og byggesak**
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 25 Bankkonto:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Dana Galal Rashid

Professor Schublers V 2
1637 GAMLE FREDRIKSTAD

| Deres referanse | Vår referanse | Klassering | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2021/4796-13-228254/2023-THORUY | 303/900 | 19.09.2023 |

# Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

## Delegert vedtak

**Behandlet på vegne av**
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**
186/23

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av innsendte dokumentasjon mottatt 17.09.2023, jfr. Byggesaksforskriften § 8-1 for:

**Adresse:** Professor Schublers vei 2

**Eiendom:** 303/900

**Arbeidets art:** Nytt tilbygg (8m x 4,8m) mot syd til eksisterende bolighus.

**Ferdigattest:**
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.

**Din rett til å klage**
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hvilken endring du ønsker, og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Thomas Ruyter
overingeniør

**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.: Bankkonto: 5122 05 77000

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 303/900/0/0

Eierrepresentant: Ali Ahmad Talar

Regningsmottaker: Ali Ahmad Talar

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | PROFESSOR SCHUBELER | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 303 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 900 | Oppgitt areal | 745 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 744,6 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Professor Schublers vei 2 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Østre Fredrikstad |
| | 1637 GAMLE FREDRIKSTAD | Grunnkrets | Haugsten | Valgkrets | Nabbetorp |

## BYGNINGER

*(Antall: 1)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 6259413 | Enebolig | Tatt i bruk | Bolig | | 217 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 2)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| ALI AHMAD TALAR | PROFESSOR SCHUBLERS VEI 2 | 1637 GAMLE FREDRIKSTAD | 1/2 | Hjemmelshaver |
| RASHID DANA GALAL | PROFESSOR SCHUBLERS VEI 2 | 1637 GAMLE FREDRIKSTAD | 1/2 | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1104 | RENOVASJON - 140 L | 1,00 140 l | kr 2 718,00 | 01.10.2025 | 1/1 | 0 | kr 3 398,00 |
| 153 | BRANNTILSYN 1 LØP | 1,00 1 løp | kr 466,00 | 01.10.2025 | 1/1 | 0 | kr 466,00 |
| 60 | ESkatt Bolig | 1 111 900,00 0/00 | kr 3,20 | 01.10.2025 | 1/1 | 0 | kr 3 558,00 |
| 4260 | VANN - BOLIG | 280,00 M3 | kr 16,80 | 01.10.2025 | 1/1 | 0 | kr 5 410,00 |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 1 279,00 | 01.10.2025 | 1/1 | 0 | kr 1 471,00 |
| 4360 | AVLØP - BOLIG | 280,00 M3 | kr 32,18 | 01.10.2025 | 1/1 | 0 | kr 10 362,00 |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 2 082,00 | 01.10.2025 | 1/1 | 0 | kr 2 394,00 |

**kr 27 059,00**

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 03. juli 2025

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

**Gjelder eiendom:**

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 303 **Bruksnr.:** 900 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
**Adresse:** Professor Schublers vei 2, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD

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

**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

# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr:** 303 | **Bnr:** 900 | **Fnr:** 0 | Snr: 0 |
| **Adresse:** | Professor Schublers vei 2 | | |
| **Areal:** | 744.6 m² * | | |
| **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:**<br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br>Plandokumenter på kommunens nettsider | **Formål/Hensynssone:**<br>1001 - Bebyggelse og anlegg | **Godkjent/vedtatt:**<br>juni 15, 2023 |
| **Reguleringsplan, navn:**<br>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.

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-303/900/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | PROFESSOR SCHUBELERS VEI 2 | Beregnet areal | 744.6 |
| Etablert dato | 05.04.1961 | Historisk oppgitt areal | 745.0 |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| TALAR ALI AHMAD | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |
| DANA GALAL RASHID | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| AF - Annen forretningstype | 30.03.2015 | 30.03.2015 | | |
| AF - Annen forretningstype | 30.03.2015 | 30.03.2015 | | |
| AF - Annen forretningstype | 30.03.2015 | 30.03.2015 | | |
| ON - Omnummerering | 07.01.1994 | | | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 05.04.1961 | | | |

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | 30.10.2004 | 744.6 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 6259413 | 0 | 111 - Enebolig | TB - Tatt i bruk |
| 300489162 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | FA - Ferdigattest |

### Bygning 6259413: 111 - Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 217.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 3 | BRA Totalt | 217.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | 15.09.1961 | 15.09.1961 |
| DO - Data fra bygningsendring overført | 20.09.2023 | 20.09.2023 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 217.0 | 10 | 1 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 119.0 | 0.0 | 119.0 | 0.0 |
| L01 | 0 | 18.0 | 0.0 | 18.0 | 0.0 |
| K01 | 0 | 80.0 | 0.0 | 80.0 | 0.0 |

### Bygningsendringer

| Bygningsendring | Endringskode | Status | Oppdateringsdato |
|---|---|---|---|
| 6259413-1 | T - Tilbygg | FA - Ferdigattest | 01.01.2024 |

#### Arealendringer

| Etasje | Boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 34.0 | 0.0 | 34.0 | 38.4 | 0.0 | 38.4 |

#### Statuser for bygningsendring

| Status | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| IG - Igangsettingstillatelse | 06.04.2021 | 11.04.2021 |
| FA - Ferdigattest | 19.09.2023 | 20.09.2023 |

## Bygning 300489162: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 36.2 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 36.2 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 10.03.2011 | 04.03.2015 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 10.03.2011 | 04.03.2015 |
| FA - Ferdigattest | 03.03.2015 | 04.03.2015 |

### Bruksenheter

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

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 36.2 | 36.2 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Professor Schublers vei | 2 | | 1637 GAMLE FREDRIKSTAD |

# Grunnkart

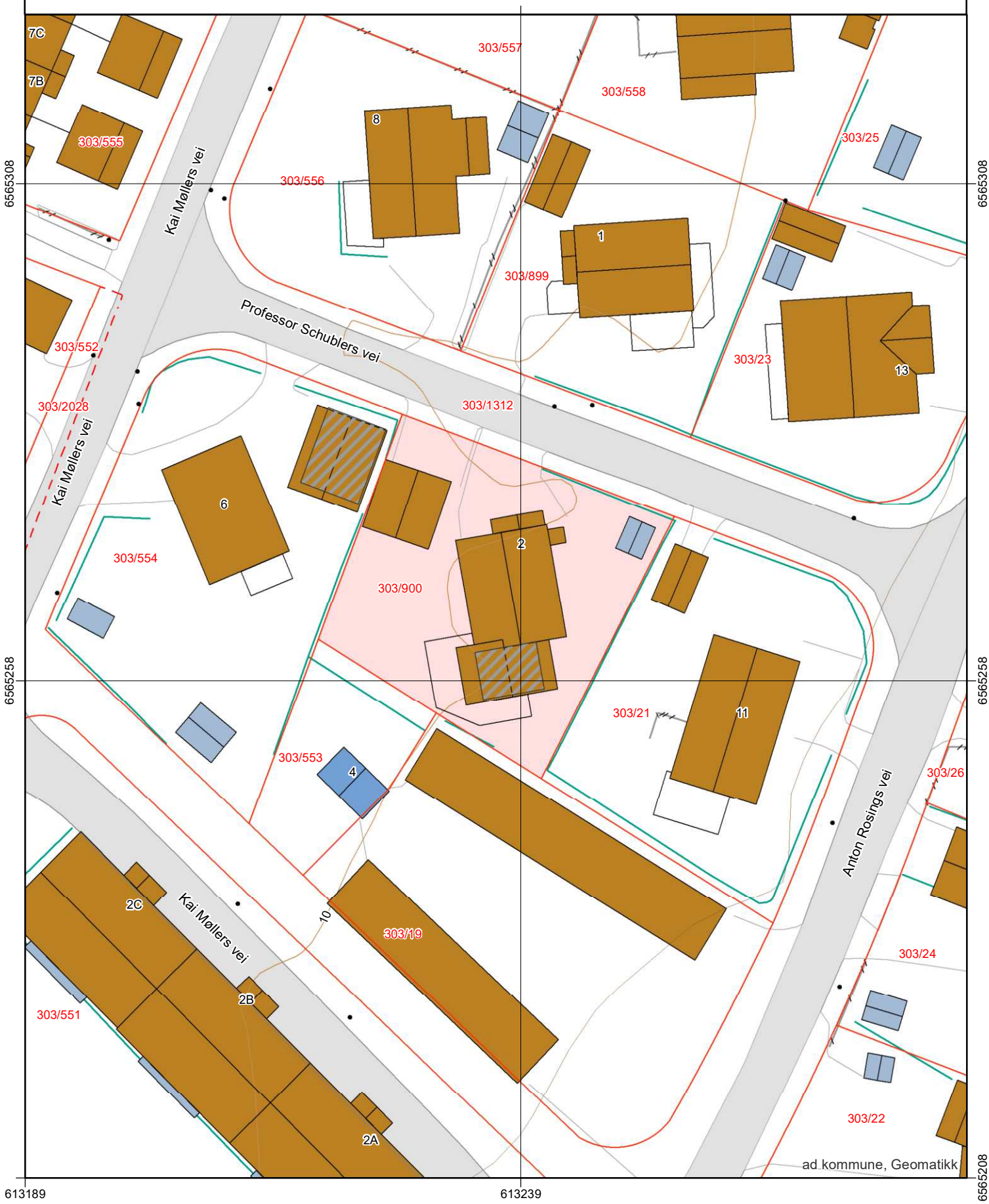
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Professor Schublers vei 2, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/900/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-30

N

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




ad kommune, Geomatikk

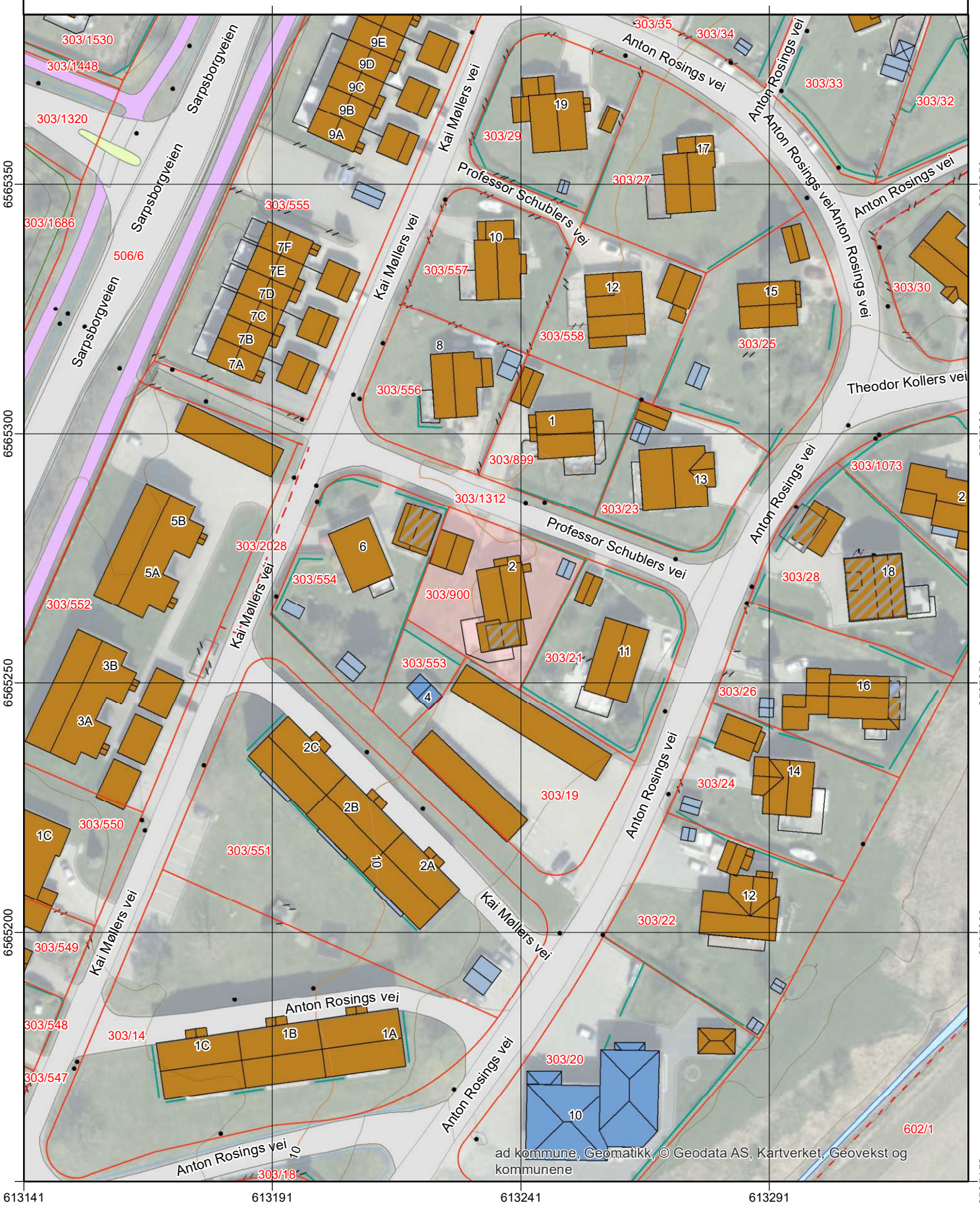
# Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Professor Schublers vei 2, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/900/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-30

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



# Oversiktskart

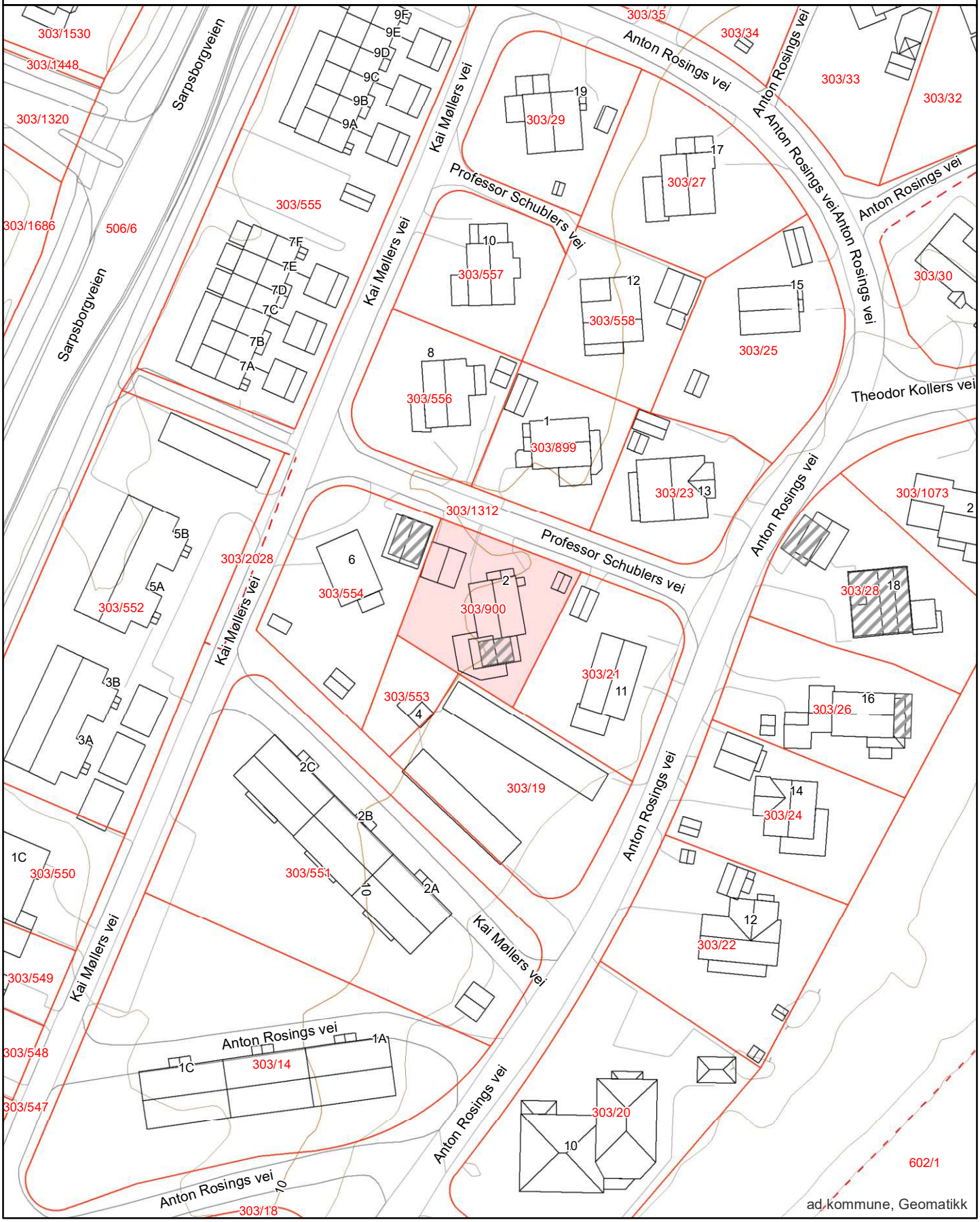
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Professor Schublers vei 2, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/900/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-30

N

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



# Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Professor Schublers vei 2, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/900/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-30

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.




ad kommune, Geomatikk

# Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.6.2025

### Areal og koordinater:

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 744.6 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

### Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6565248.42741 | 613240.681518 | Ikke spesifisert | 12.51 | Ukjent | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 2 | 6565255.02594 | 613230.060408 | Ikke spesifisert | 14.01 | Ukjent | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 3 | 6565262.42346 | 613218.172951 | Ikke spesifisert | 24.19 | Ukjent | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 4 | 6565285.05788 | 613226.668091 | Ikke spesifisert | 29.31 | Ukjent | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 5 | 6565274.76779 | 613254.100988 | Ikke spesifisert | 29.58 | Ukjent | | Totalstasjon | 14 | 0 |

# Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Professor Schublers vei 2, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/900/0/0

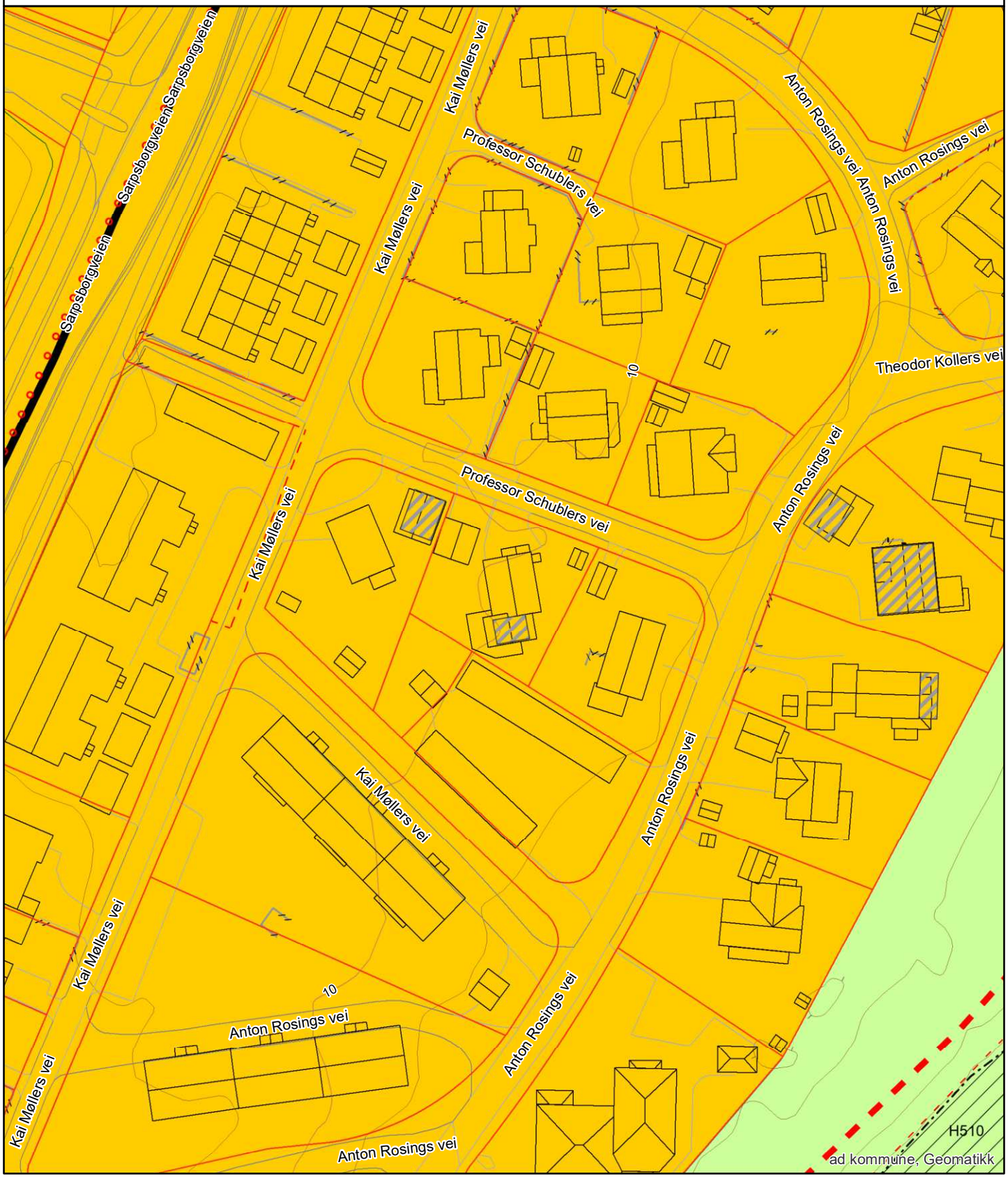
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-30

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.



# Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Professor Schublers vei 2, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/900/0/0

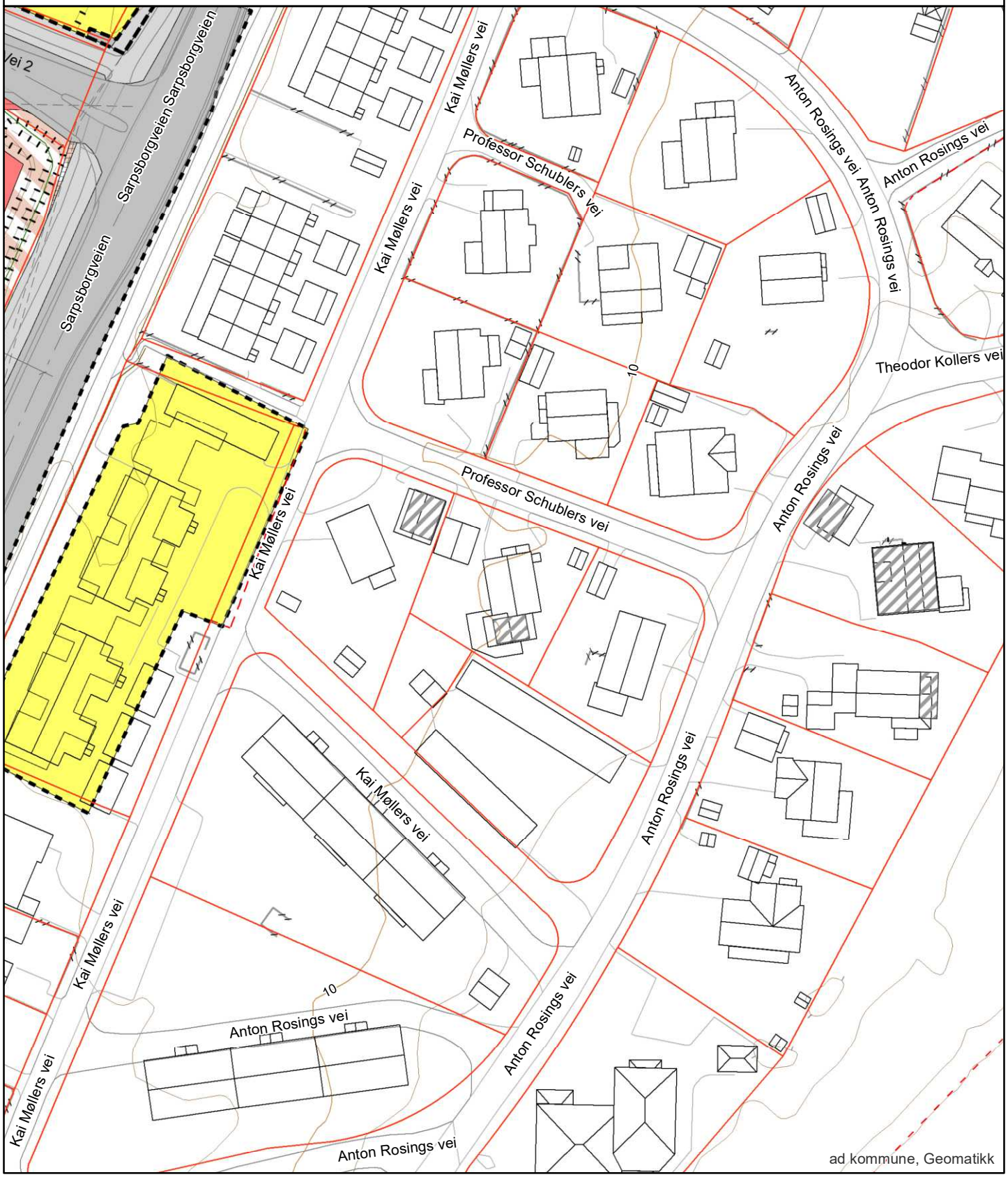
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-30

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Eiendomsrapport

Rapportdato : 30.6.2025

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 303 / 900 / 0 / 0

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)**

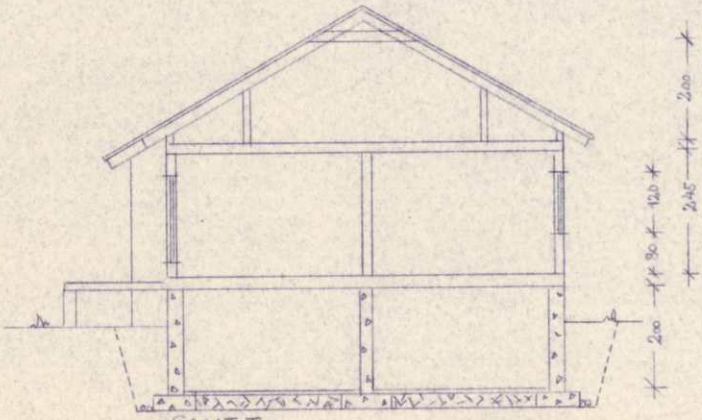
| ID | Lokalitet | Registreringsdato | Utforming | Omkrets |
|---|---|---|---|---|

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

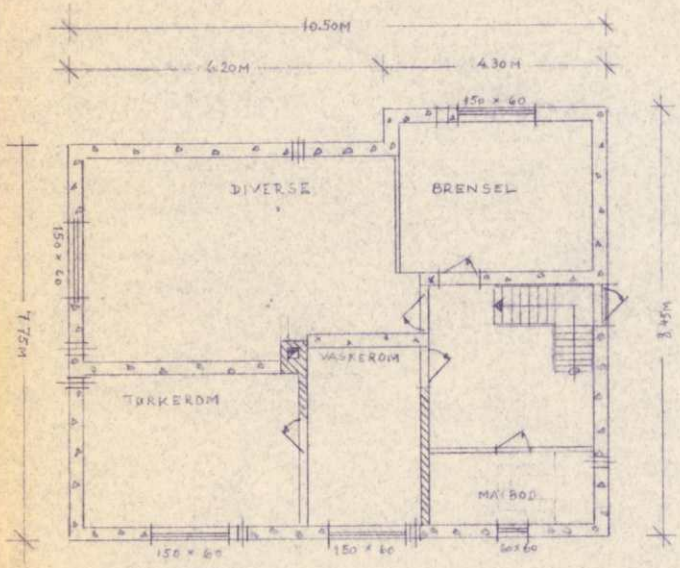
**GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler**

| Påvirkningsgrad |
|---|

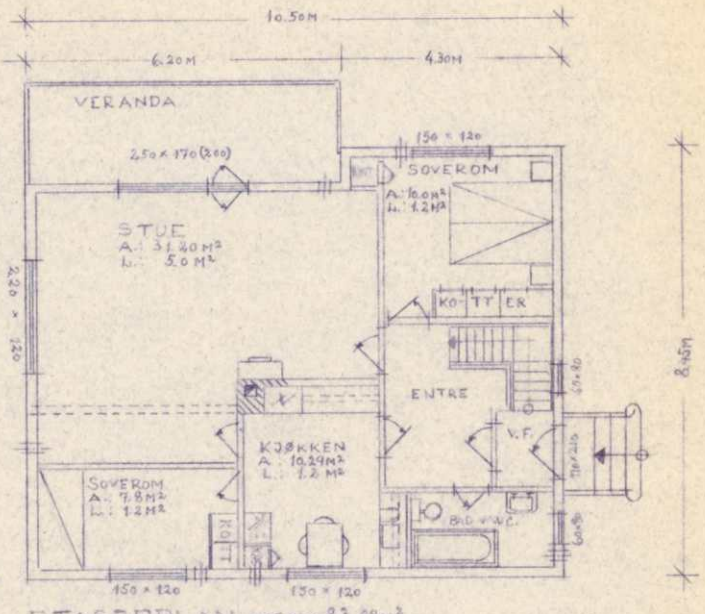
Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen




SNITT




KJELLERPLAN.




ETASJEPLAN, AREAL = 83.88M²

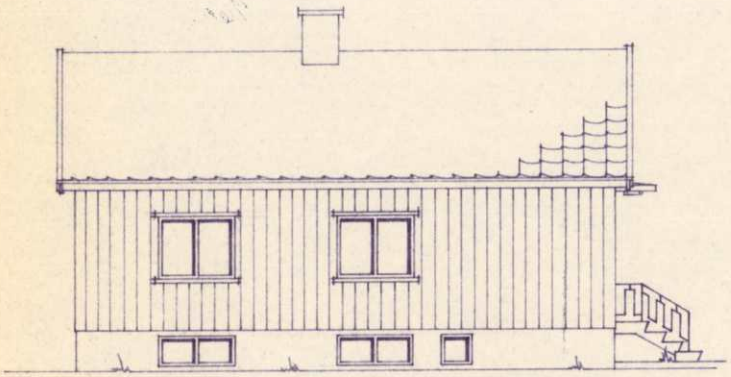
MÅLESTOKK = 1:100

# HANS SØRLIE.

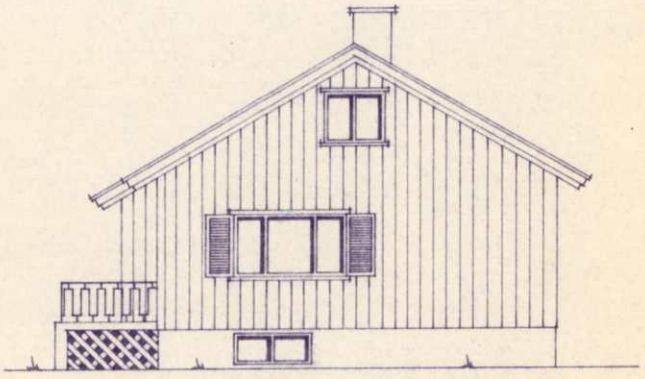
GLENNEMEN, DES. 1960

F. B. nr. 317.
1960.

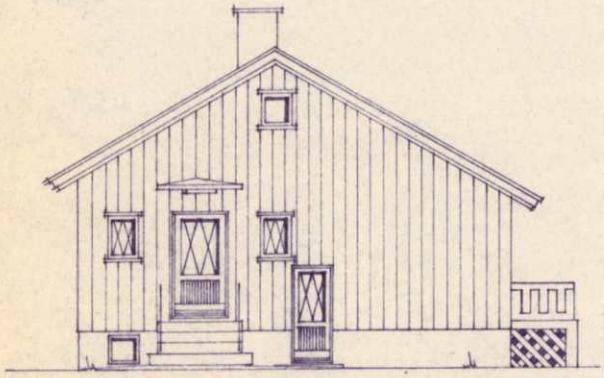
BYS[illegible]
Jan. [illegible] 12/7 60.
FREDRIKSTAD



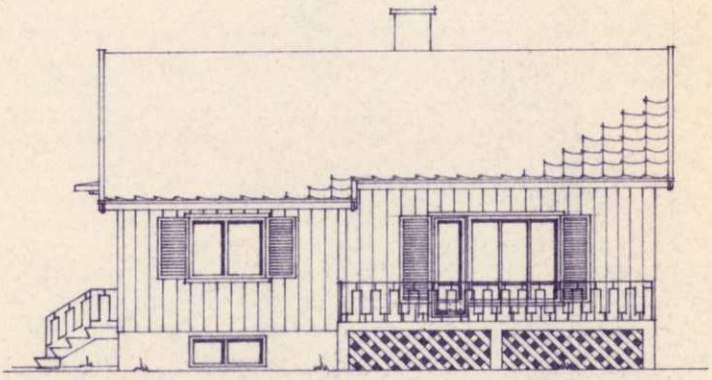
ØSTFASADE.



SYDFASADE.



NORDFASADE.



VESTFASADE.

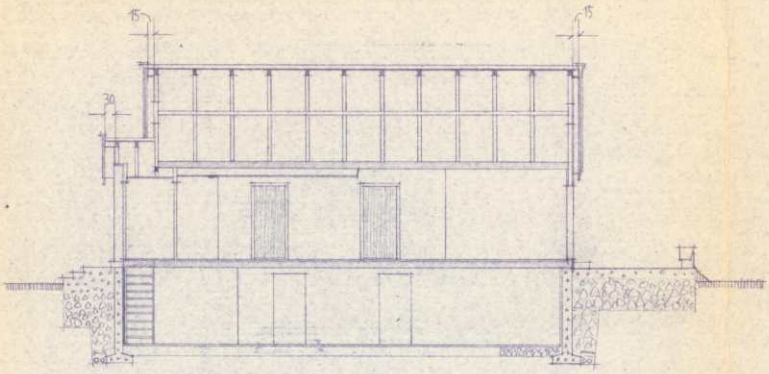
MÅLESTOKK= 1:100

# HANS SØRLIE.

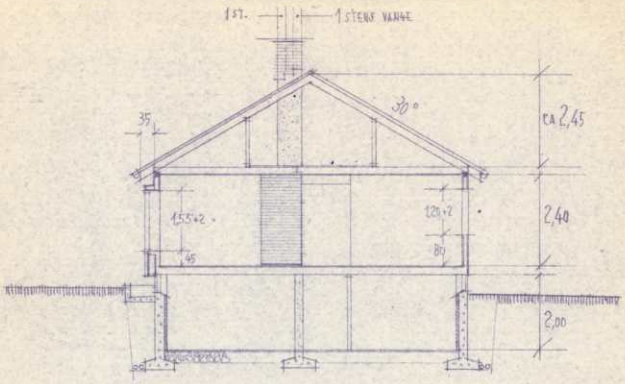
GLEMMEN, OKT. - 1960.
Reinert Johan Eriksen

F. B. nr. 317.
1960.

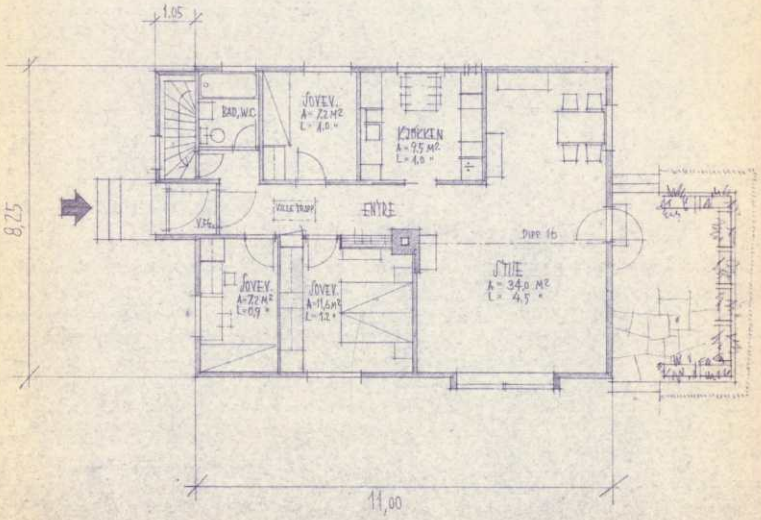
BYGNINGSTJENESTEN
12/4 60.
FREDRIKSTAD



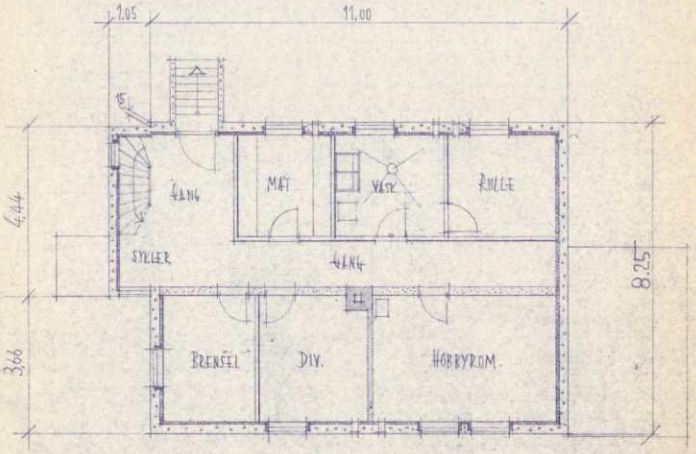
SNITT GJ. VINDFANG OG ENTRE, STUE




SNITT GJ. STUE




HOVEDPLAN




KJELLER

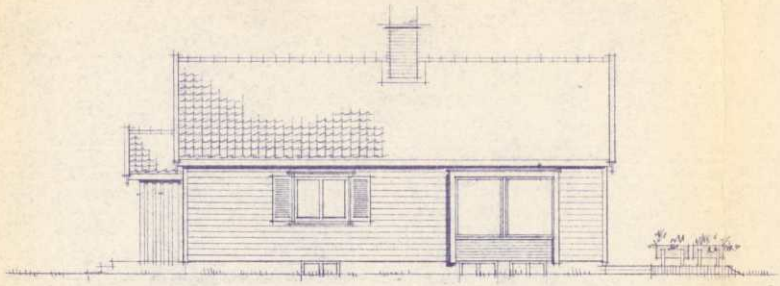
HANS SØRLIE
ENEBOLIG, FJELSTAD.
PROFESSOR SCHÜBELERS VEI 2
M - 1:100

FREDRIKSTAD JANUAR 1961 Jens Birkeland arkitekt M.N.A.L.

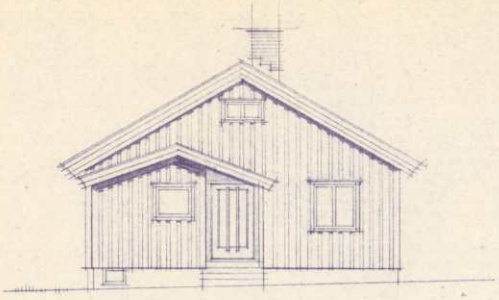
F. B. nr. 36/1961.

EIENDOMSKONTORET
Inn. 09 204
15 61
FREDRIKSTAD

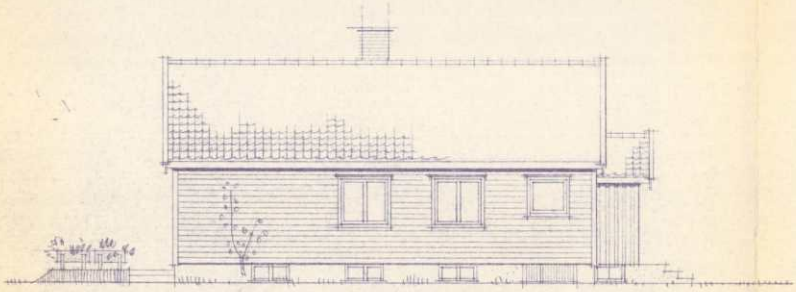
F. Rådm.: J.nr. 259/1961



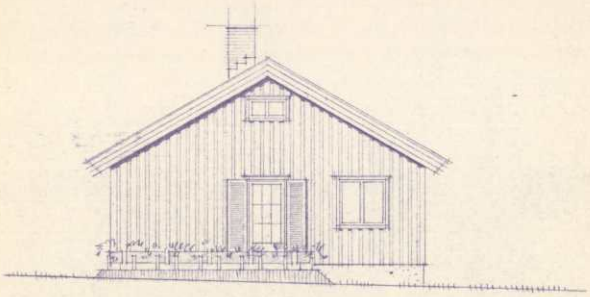
MOT VEST



MOT NORD



MOT ØST



MOT SYD

HANS SØRLIE
ENEBOLIG, FJELSTAD
PROFESSOR SCHÜBELERS VEI 2
M- 1:100

FREDRIKSTAD JANUAR 1961 Hans Sørlie arkitekt M.N.A.L.

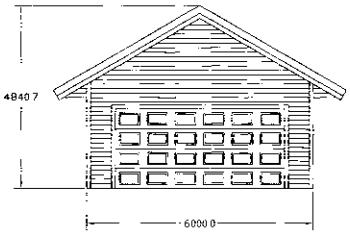
F. B. nr. 26/1961.

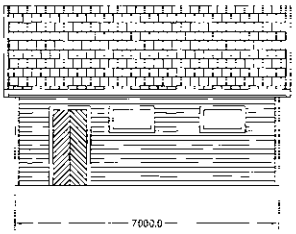
94. 201. 61.

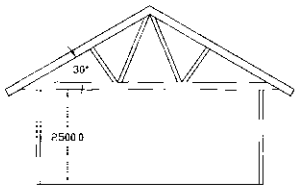
F. Rådm.: J. nr. 259 1961

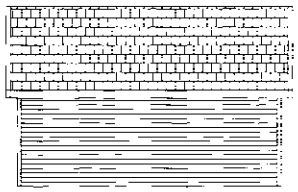
Mottatt av Kommunearkivet 28.12.2010

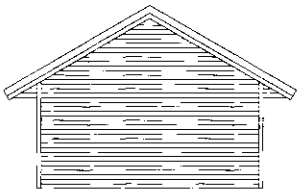
E1.





Målestokk
1:100

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Amalie Buvarp 193250137
Vår referanse: 3786848/26711588
Bestilling: C3 2025-07-01 (5) 16

Dato
01.07.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 2156 | 86 | 6.3.1991 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>SLETTING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3107 FREDRIKSTAD | 303 | 900 | 0 | 0 |

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dok. avg. kr. 270,-

# SKJØTE

REGISTRERT
6 MARS 1991
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 2156

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.303 bnr.900 med reguleringsbetegnelsen Professor Schübelers vei 2 i Fredrikstad til Hans Sigurd Sørlie personnr. 140911 [redacted] for kjøpesum kr. 11175,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysing.

Doknr: 2156 Tinglyst: 06.03.1991 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

file:(bente)ben-s-prof-2

FREDRIKSTAD, 19.02.1991

P. Pettersen
ordfører

Hans Sigurd Sørlie
Kjøper
Prof. Schübelersv. 2
Adresse
1630 Gml. Fredrikstad
Personnummer
140911 [redacted]
Kjøper

.....
Adresse

.....
Personnummer

Undertegnede bekrefter at foranstående skjøte er underskrevet av Hans Sigurd Sørlie personlig i vårt nærvær og at underskriveren er over 18 år.

Fredrikstad, d.u.s.

Ingvar Nestand
Navn
Munkemyrveien 25
1633 Gamle Fredrikstad
Adresse
25/1 1968
Født

Tor Sørlie
Navn
Moldeveien 20
1600 Fredrikstad
Adresse
6/12-42
Født

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

*Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn*
*02.Juli 2025*

# Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

### Eiendomsopplysninger:

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | **303** | Bnr.: | **900** | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | | **Professor Schublersvei 2** | | | | | |

**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: | | Nei: | ***X*** | Sist tilbud, dato: 31.01.2022 | | |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | | Nei: | ***X*** | Ukjent: | | |
| Røykløp feid/ sjekket | Ja: | | Nei: | ***X*** | Sist tilbud, dato:31.01.2022 | | |

Med vennlig hilsen

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

**Fredrikstad kommune**
**Meglerinformasjon**

Ali Ahmad Talar

Professor Schublers Vei 2

1637 Gamle Fredrikstad

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Professor Schublers Vei 2 (H - 1 - 1) | **Dato:** | 01.07.2025 |
| **Bygningsnr:** | 6259413 | **Saksreferanse:** | |
| **Eiendom:** | 303 / 900 / 0 / 0 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall røykløp:** | 1 | **Vår referanse:** | |
| **Antall ildsted:** | 1 | **Avtale nr:** | 16417 |
| **Tilsyn:** | Ikke utført 31.01.2022 | | |
| **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.*

## 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.**

# 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 Pen | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Bebyggelse og anlegg | (1000) | | | | | |
| Bebyggelse og anlegg | 1001 | | | FFCC66 | 255-204-0 | 0,20,100,0 |
| Boligbebyggelse | 1100 | | | FFFF33 | 255,255,51 | 0,0,80,0 |
| Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse | 1111 | | | FFFF66 | 255,255,102 | 0,0,60,0 |
| Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse | 1112 | | | FFFF33 | 255,255,51 | 0,0,80,0 |
| Boligbebyggelse blokkbebyggelse | 1119 | | | | | |
| Fritidsbebyggelse | 1120 | | | FFCC66 | 255,204,102 | 0,0,0,100 |
| Fritidsbebyggelse frittliggende | 1121 | | | FFE7AE | 255,231,174 | 0,0,31,0 |
| Fritidsbebyggelse konsentrert | 1122 | | | FFCC66 | 255,204,102 | 0,0,0,100 |
| Fritidsbebyggelse blokk | 1123 | | | | | |
| Næringsbygg | 1124 | | | | | |
| Serviceformål | 1130 | | Servicevirksomhet | CC9900 | 204,153,0 | 0,25,100,20 |
| Kjøpesenter | 1140 | | Kjøpesenter | CC9CFC | 204,153,204 | 0,25,0,0 |
| Forretninger | 1160 | | Forretninger | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | 1180 | | Tjenesteyting | FF99FA | 255,153,153 | 0,40,40,0 |
| Barnehage | 1181 | | Barnehage | | | |
| Undervisning | 1182 | | Undervisning | | | |
| Institusjon | 1183 | | Institusjon | | | |
| Kirkegårder og gravplasser | 1184 | | Kirkegårder og gravplasser | | | |
| Forsamlingslokale | 1185 | | Forsamlingslokale | | | |
| Idrettsformål | 1186 | | Idrettsanlegg | | | |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting | 1189 | | | | | |
| Hotell, restaurantformål | 1310 | | Hotell/Turistformål | MM0CC | 153,153,204 | 20,20,0,20 |
| Utleiehytter | 1311 | | Utleiehytter | | | |
| Campingbygninger | 1312 | | Campingbygninger | | | |
| Campingplass | 1313 | | Campingplass | | | |
| Utstilling | 1314 | | Utstilling | | | |
| Messeformål | 1320 | | Messeformål | CC9900 | 204,153,0 | 0,25,100,20 |
| Idrettsbygg og maskinhall | 1321 | | Idrettsbygg og maskinhall | | | |
| Næringsbebyggelse | 1330 | | Næringsbebyggelse | MA0FF | 153,153,255 | 40,40,0,0 |
| Kontor | 1331 | | Kontor | CC99FF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| Hotell | 1332 | | Hotell | | | |
| Bevertning | 1333 | | Bevertning | | | |
| Industri | 1340 | | Industri | CC99FF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| Lager | 1360 | | Lager | | | |
| Forretninger/kjøpesenter/messe | 1361 | | Forretninger/kjøpesenter/messe | | | |
| Annen næring | 1369 | | Annen næring | MA0FF | 153,153,255 | 40,40,0,0 |
| Idrettsanlegg | 1400 | | Idrett | MCC00 | 153,153,0 | 20,20,100,0 |
| Tribuneanlegg | 1410 | | Tribuneanlegg | | | |
| Skiheis/anlegg | 1420 | | Skiheis/anlegg | | | |
| Idrettsbaner | 1430 | | Idrettsbaner | CFF00 | 153,153,0 | 20,20,80,0 |
| Idrettsbygninger | 1440 | | Idrettsbygninger | MCC00 | 153,153,0 | 20,20,100,0 |
| Golfbane | 1450 | | Golfbane | CCFFCC | 204,255,204 | 20,0,20,0 |
| Motorsportanlegg | 1460 | | Motorsport | CFF00 | 153,153,0 | 20,20,80,0 |
| Skytebane | 1470 | | Skytebane | | | |
| Andre idrettsanlegg | 1480 | | | MCC00 | 153,153,0 | 20,20,100,0 |
| Andre typer idrettsgrønne og anlegg | 1500 | | | FF9933 | 255,153,51 | 0,40,80,0 |
| Gravplasser | 1501 | | Gravplasser | | | |
| Urnelegger | 1502 | | Urnelegger | | | |
| Kirkegårdsbygg | 1503 | | Kirkegårdsbygg | | | |
| Minnelund | 1504 | | Minnelund | | | |
| Navn- og minnesmerker | 1505 | | Navn- og minnesmerker | | | |
| Gravplassforvaltningsbygg | 1541 | | Gravplassforvaltningsbygg | | | |
| Offentlig/privat | 1550 | | Offentlig/privat | | | |
| Renovasjonsanlegg | 1560 | | Renovasjonsanlegg | | | |
| Energi-/kommunalteknisk anlegg | 1590 | | | | | |
| Radiomast/radiosambandsanlegg | 1570 | | Radiomast/radiosambandsanlegg | | | |
| Annen samferdsel- og/eller energi og anlegg | 1599 | | Energi anlegg | | | |
| Utstyrsformål | 1600 | | Utstyrsformål | MCC99 | 153,204,153 | 40,0,40,20 |
| Lekeplass | 1610 | | Lekeplass | | | |
| Friområde | 1620 | | Friområde | | | |
| Parkanlegg | 1630 | | Parkanlegg | | | |
| Annet utstyrsformål | 1690 | | Annet utstyrsformål | | | |
| Grav- og urnefelt | 1700 | | Grav- og urnefelt | CC9900 | 204,153,000 | 0,25,20,20 |
| Fremtidsbolig | 1710 | | | | | |
| Kombinasjon bolig og anlegg for gren- og industri | 1719 | | | | | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | 1900 | | | FFCC66 | 255,204,0 | 0,20,100,0 |
| Bebyggelsesplan | 1901 | | | FFFF00 | 255,255,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering kjøpesenter | 1902 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | CCMFF | 204,153,255 | 20,40,0,0 |
| Detaljregulering bolig | 1903 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1904 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1905 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1906 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1907 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1908 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1909 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1910 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1911 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1912 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1913 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1914 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1915 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1916 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1917 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1918 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1919 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1920 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1921 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1922 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1923 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1924 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1925 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1926 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1927 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1928 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1929 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1930 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1931 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1932 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1933 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1934 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1935 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1936 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1937 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1938 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1939 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1940 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1941 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1942 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1943 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1944 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1945 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1946 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1947 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1948 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1949 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1950 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1951 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1952 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1953 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1954 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1955 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1956 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1957 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1958 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1959 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1960 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1961 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1962 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1963 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1964 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1965 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1966 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1967 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1968 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1969 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1970 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1971 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1972 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1973 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1974 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1975 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1976 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1977 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1978 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1979 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1980 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1981 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1982 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1983 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1984 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1985 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1986 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1987 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1988 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1989 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1990 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1991 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1992 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1993 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1994 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1995 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1996 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1997 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1998 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 1999 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2000 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2001 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2002 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2003 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2004 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2005 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2006 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2007 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2008 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2009 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2010 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2011 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2012 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2013 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2014 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2015 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2016 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2017 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2018 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2019 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2020 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2021 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2022 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2023 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2024 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2025 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2026 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2027 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2028 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2029 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2030 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2031 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2032 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2033 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2034 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2035 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2036 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2037 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2038 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2039 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2040 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2041 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2042 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2043 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2044 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2045 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2046 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2047 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2048 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2049 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2050 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2051 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2052 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2053 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2054 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2055 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2056 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2057 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2058 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2059 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2060 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2061 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2062 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2063 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2064 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |
| | | | | FFF6AJ | 255,246,0 | 0,0,100,0 |
| Detaljregulering fritidsbolig | 2065 | | | CCCCFF | 204,204,255 | 20,20,0,0 |

# 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

# Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Professor Schublers vei 2, 1637 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 303/900/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-30

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



# Professor Schublers vei 2

Nabolaget Haugsten - vurdert av 14 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sagabakken skole (1-7 kl.)<br>239 elever, 15 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-...<br>386 elever, 21 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Childrens International School Fred...<br>231 elever, 12 klasser | 4 min<br>2.4 km |
| Kjølberg skole (1-7 kl.)<br>261 elever, 17 klasser | 5 min<br>2.6 km |
| Borge ungdomsskole (8-10 kl.)<br>433 elever, 26 klasser | 6 min<br>3 km |
| Akademiet vgs. Fredrikstad<br>90 elever | 5 min<br>2.7 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs | 6 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Circle K Østsiden | 8 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fjellstad<br>Linje 2, 7, 101, 199 | 3 min<br>0.3 km |
| Fredrikstad stasjon<br>Linje RE20, RX20 | 5 min<br>2.7 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 41 min |

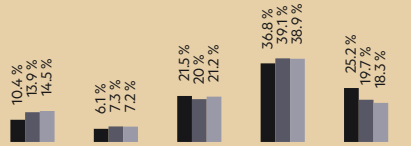
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Nabbetorp barnehage (1-5 år)<br>90 barn | 9 min<br>0.9 km |
| Gudevold barnehage (1-5 år)<br>84 barn | 15 min<br>1.4 km |
| Begby Doremi barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 15 min<br>1.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Langvik - Gml.fredrikstad | 2 min |
| Rema 1000 Begby | 11 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Haugsten | 783 | 419 |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819 | 55 660 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

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
- Tog

## SPORT

| | |
|---|---|
| Oldenborgbekken balløkke | 0.1 km |
| Nabbetorp skole | 9 min |
| Actic Kongstenhallen | 4 min |
| Expressgym Sellebakk | 5 min |

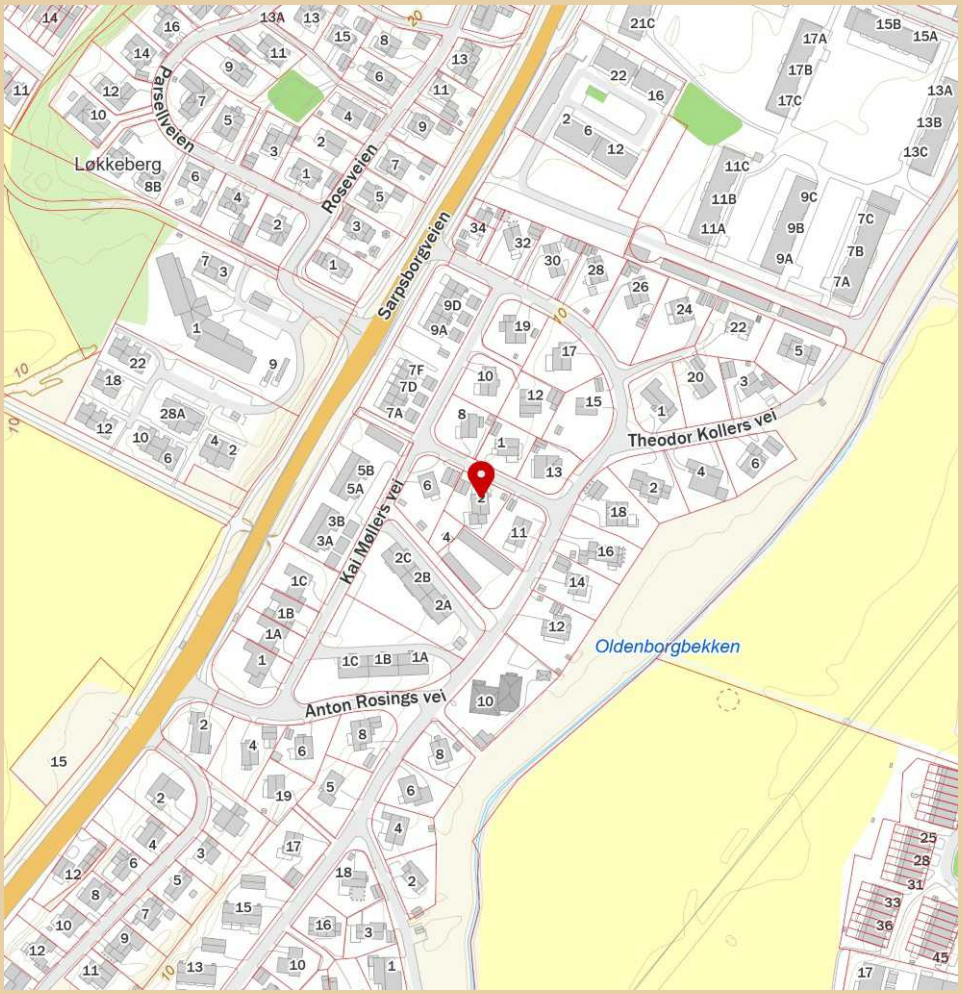
**Gateparkering**
Lett 89/100

—

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 86/100




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

# 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




| GI BUD MED BANKID | IDENTIFISER MED BANKID | REGISTRERING AV BUD | ELEKTRONISK SIGNERING | BUDRUNDEN |
|---|---|---|---|---|
| **På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.** | **Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.** | **Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.** | **BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.** | **Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.** |

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Professor Schublers vei 2, 1637 Gamle Fredrikstad
Gnr. 303, Bnr. 900, Fredrikstad kommune.

**Oppdragsnummer:**
193250137


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Sarpsborg

**Saksbehandler:** Amalie Buvarp

**Telefon / Mobil:** 69 15 70 00 / 948 72 801

**E-post:** amalie.buvarp@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.

---