PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

DANIEL LEEGAARDS GATE 5B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250172

Selger 1 navn
Peder Kolstad Solberg

Gateadresse
Daniel Leegaards gate 5B

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1607

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

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.: 78963607

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

Beskrivelse: Kan forekomme litt lukt fra rør om ikke badet har vært brukt på en stund.

Document reference: 108250172

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Koblet vann og avløp på kjøkkenbatteri samt koblet oppvaskmaskinen til vann og avløp (Bademiljø Fredrikstad 06.09.2024)

Arbeid utført av: Bademiljø Fredrikstad

Filer

TILBUD 24606 Bademiljø.pdf

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

Beskrivelse: Enkelte kledningsbord som går ned til bakken i blomster bed og deler av inngangsdør mot gateplan har råte som bør byttes.

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, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet ut og oppgradert det elektriske anlegget og sikrings skap

Arbeid utført av: AL Elektriske

Filer

5S Kursfortegnelse.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Undertegnede har flytsparklet/avrettet gulv i stue og vindfang, malt vegger og tak

Document reference: 108250172

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utarbeidet en vedlikeholdsplan av Obos Prosjekt

Filer

3.00 Vedlikeholdsplan 2022 18.11.2022 (ID 109593).pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250172

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: 108250172

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Peder Kolstad Solberg	1710c52f45f23d36e39fa3 b54c980d444cd35de5	19.08.2025 08:45:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108250172

- 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

Tilstandsrapport

Leilighet
Daniel Leegaards gate 5B , 1607 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 300, bnr. 354
Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 26.08.2025 **Rapportdato:** 02.09.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2754 **Referansenummer:** BH4157

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

Grydeland Eiendom as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg beliggende i flermannsbolig .

Boligen varmes opp med varmekabel.

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

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

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

Leilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har laminat og fliser på gulv.
Vegger er med baderomsplater og malte plater.
Himling er med malte plater.

Eier opplyser at det er satt opp nye walls2paint plater og malt i 2023.
Gulv ble avrette med avrettningsmasse og fått nye laminat gulv i 2023.
Innvendig fyllingsdør.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det opplyses fra eier at bad ble pusset opp i 2010.
Baderomsplater på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg fra gang.

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

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Et håndsgrep blandebatteri. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
Vvb på bad.
40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er felles arealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

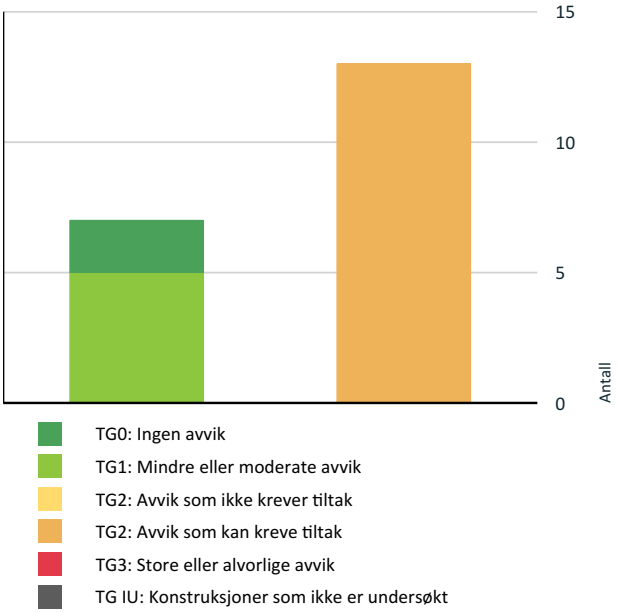
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1890

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG gis med bakgrunn av alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens p-rom har laminat og fliser på gulv.
Vegger er med baderomsplater og malte plater.
Himling er med malte plater.

Eier opplyser at det er satt opp nye walls2paint plater og malt i 2023.
Gulv ble avrette med avrettningsmasse og fått nye laminat gulv i 2023.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig fyllingsdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Det opplyses fra eier at bad ble pusset opp i 2010.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tildstand settes med tanke på alder. Noe skader i innvendig belistning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åvervåk tildstand.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er relativt flatt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp.
Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.
Det bemerkes også at i årene 2010-2012 krevdes det byggesøknad på oppussing av bad, det er ikke undersøkt om tidligere eier har gjort dette hvis bad ble pusset opp i den perioden.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Å ha gammel baderomsinnredning trenger ikke å være et stort problem, men det kan medføre noen praktiske og estetiske utfordringer som det kan være greit å være oppmerksom på:

Slitasje og funksjonalitet:
Gamle skuffer, skap eller hengsler kan være slitte og fungere dårligere, for eksempel kan de være vanskelige å åpne eller lukke.
Overflater kan være skadet av vann, noe som kan gjøre dem mindre hygieniske eller vanskelige å holde rene.

Fuktproblemer:
Hvis innredningen er laget av materialer som ikke tåler fuktighet godt, kan det oppstå hevelser, råte eller mugg. Dette kan særlig være et problem hvis baderommet mangler god ventilasjon.

Estetikk:
Eldre innredning kan gi et umoderne uttrykk som kanskje ikke passer med resten av hjemmet, spesielt hvis det er skader eller misfarging.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefales bedre luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra gang.

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

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



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Et håndsgrep blandebatteri. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Historikk på anlegget er ukjent.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Luftbehandling anbefales forbedret.

TG 2 Varmtvannstank

Vvb på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektrikker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektrikker

Tilstandsrapport

firma. Hva som er utført før dette er ukjent.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

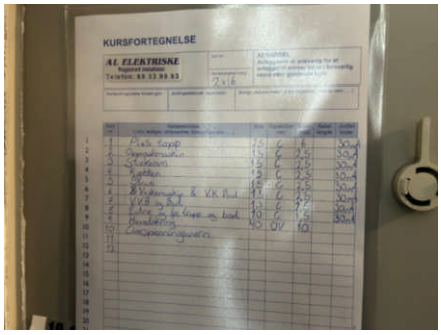
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

Generell kommentar

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbied.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

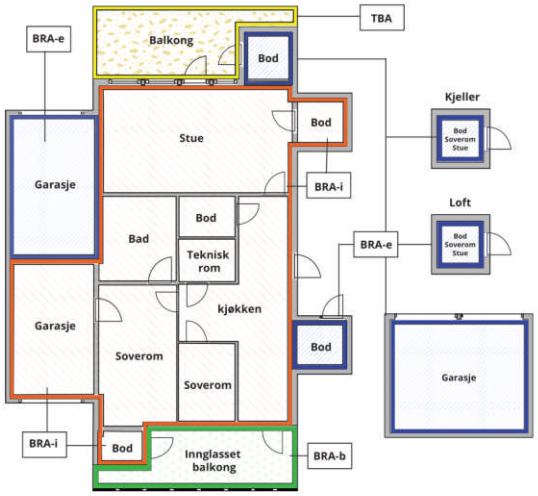
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	32			32	
1.Etasje		3		3	
SUM	**32**	**3**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Entré, Stue, Bad, Bad, Kjøkken / Stue		
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeid som er utført er en blanding av egeninnsats og fagfolk. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig.
Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort.
Det foreligger ingen garanti på utført arbied.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer har en bredde på ca 0,43 m og mangler noe få cm iforhold til dagens krav. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	32	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	354		0	430.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Daniel Leegaards gate 5B

Hjemmelshaver
Daniel Leegaardsgate Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DANIEL LEEGAARDSGATE BORETTSLAG	952615033			Solberg Peder Kolstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
10

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller. Eiendommen har blitt noen år og trenger vedlikehold og oppgraderinger. Denne eiendom må betraktes som et renoverings / oppussingsobjekt. Ved renovering / oppussing må det påregnes å avdekke skjulte feil og mangler som ikke er synlige før byggningskonstruksjoner åpnes.

Bebyggelsen

Bygget er antatt fundamentert på leiregrunn. Grunnmur av granittblokker. Krypkjeller under bygget. Bærende konstruksjon av antatt tømmer/knubb, utvendig kledd med trekledning. Etasjeskille i trebjelkelag. Valmet takkonstruksjon oppbygd med tresperrer tekket med stålplater.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

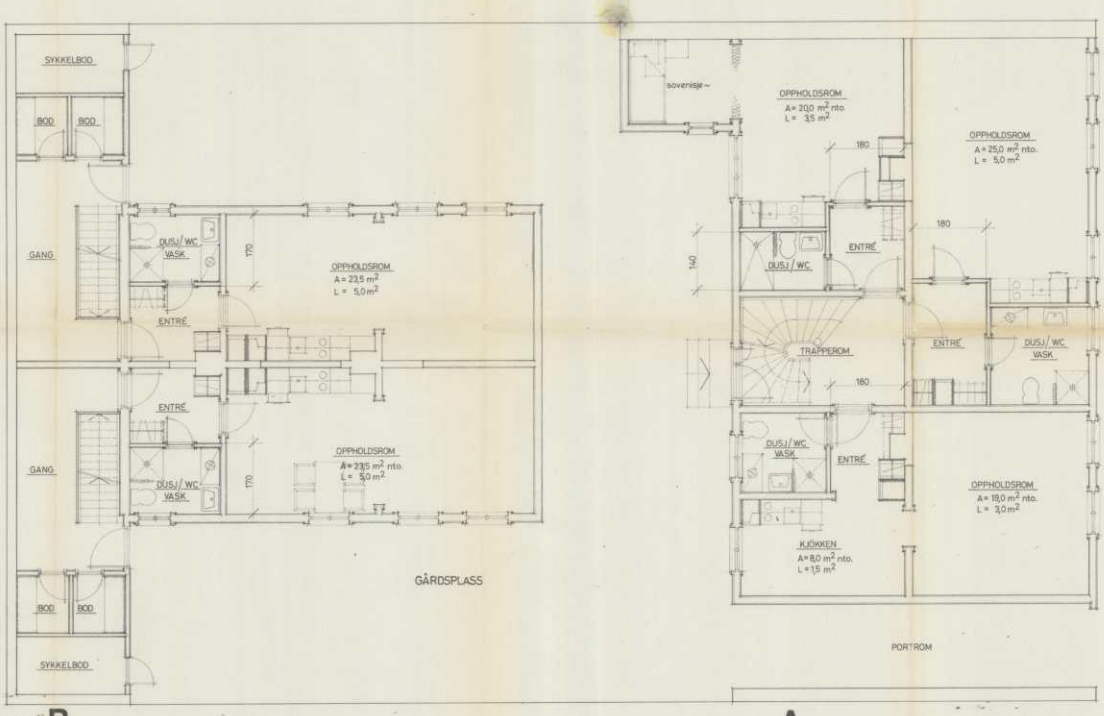
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BH4157

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



HUS **B** HUS **A**

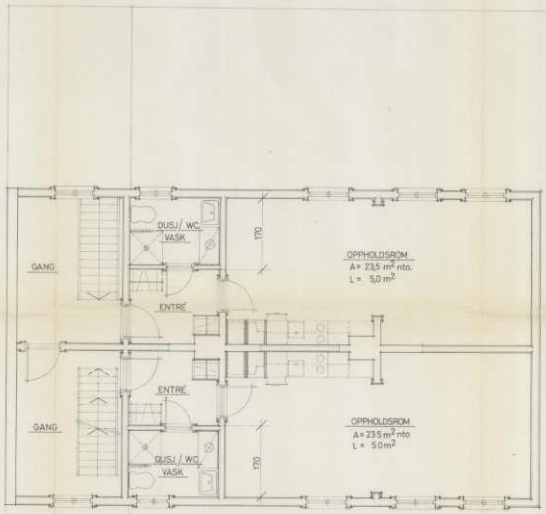
F. B. nr. 469/74
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

PLANER 1. ETG. M-1:50

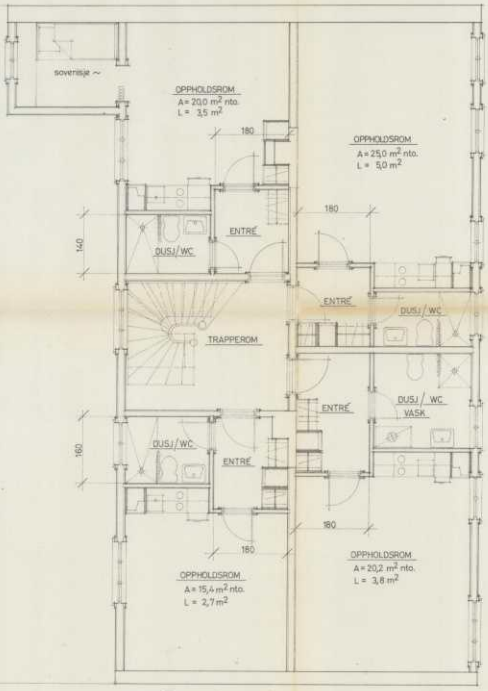
OMINNREDNING AV DANIEL LEEGAARDS GATE 5, FREDRIKSTAD FOR KARLSEN OG LANGGÅRD A/S, ÖREBEKK, 1620 GRESSVIK

H TEGN. 2.7.73 FINN LILLEMOEN arkitekt MNAL

685.05



HUS **B**



HUS **A**

F. B. nr. 169/73
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

PLANER 2. ETG. M - 1:50

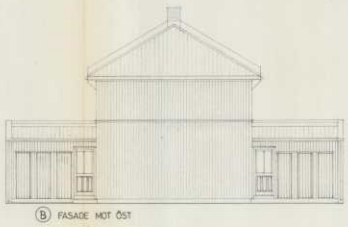
OMINNREDNING AV DANIEL LEGAARDS GATE 5, FREDRIKSTAD FOR KARLSEN OG LANGGÅRD A/S, ÖREBEKK, 1620 GRESSVIK

H TEGN. 2.7.73 FINN LILLEMOEN arkitekt MNAL

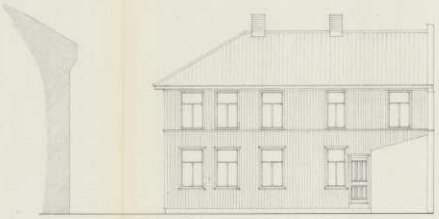
685.06



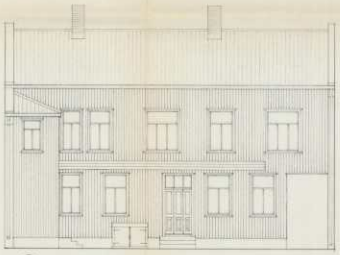
(B) FASADE MOT SYD



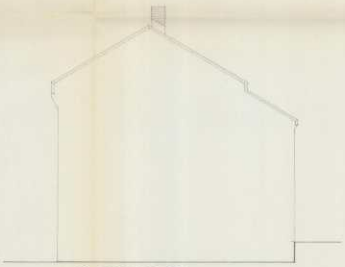
(B) FASADE MOT ØST



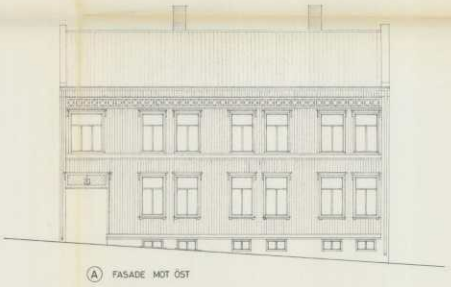
(B) FASADE MOT NORD



(A) FASADE MOT VEST



(A) FASADE MOT NORD



(A) FASADE MOT ØST

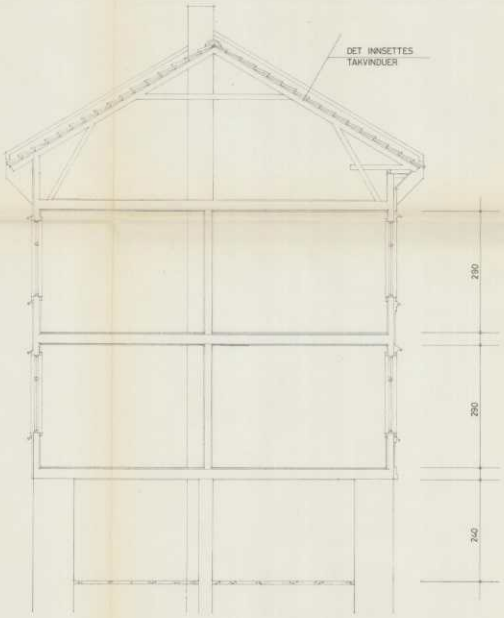
F. B. nr. 469/73
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

FASADER M = 1:100

OPPTEGNING AV DANIEL LEEGAARDS GATE 5, FREDRIKSTAD FOR KARLSEN OG LANGGÅRD A/S, ÖREBEKK, 1620 GRESSVIK.

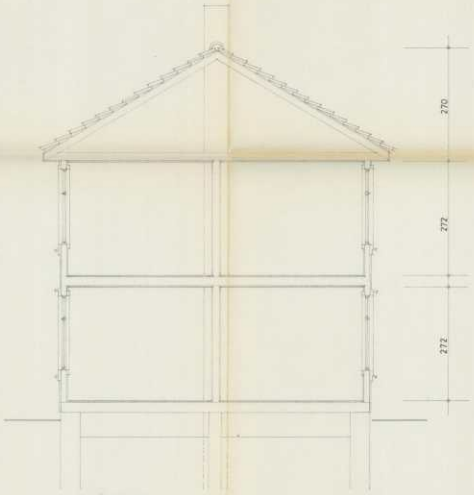
S.E.M.TEGN. 25.6.73 FINN LILLEMOEN arkitekt MNAL

685.03



SNITT A~A

HUS **A**



SNITT B~B

HUS **B**

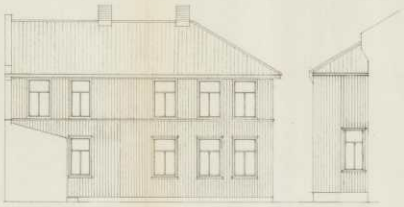
F. B. nr. 469/73
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

SNITT M = 1:50

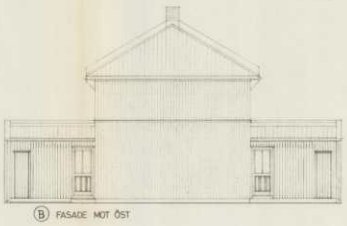
OPPTEGNING AV DANIEL LEEGAARDS GATE 5, FREDRIKSTAD FOR KARLSEN OG LANGGÅRD A/S, ÖREBEKK, 1620 GRESSVIK.

S.E.M TEGN. 25.6.73 FINN LILLEMOEN arkitekt MNAL

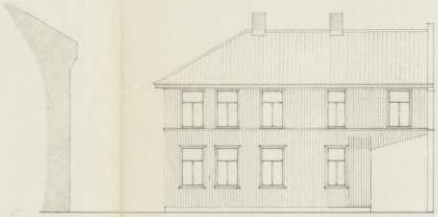
685.04



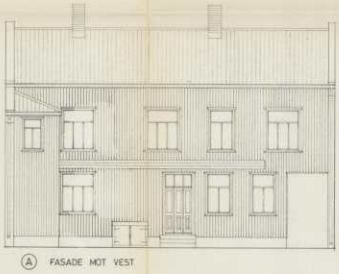
(B) FASADE MOT SYD



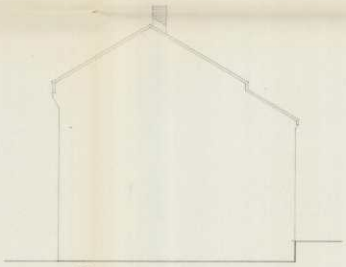
(B) FASADE MOT ØST



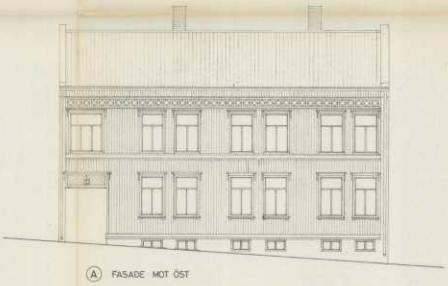
(B) FASADE MOT NORD



(A) FASADE MOT VEST



(A) FASADE MOT NORD



(A) FASADE MOT ØST

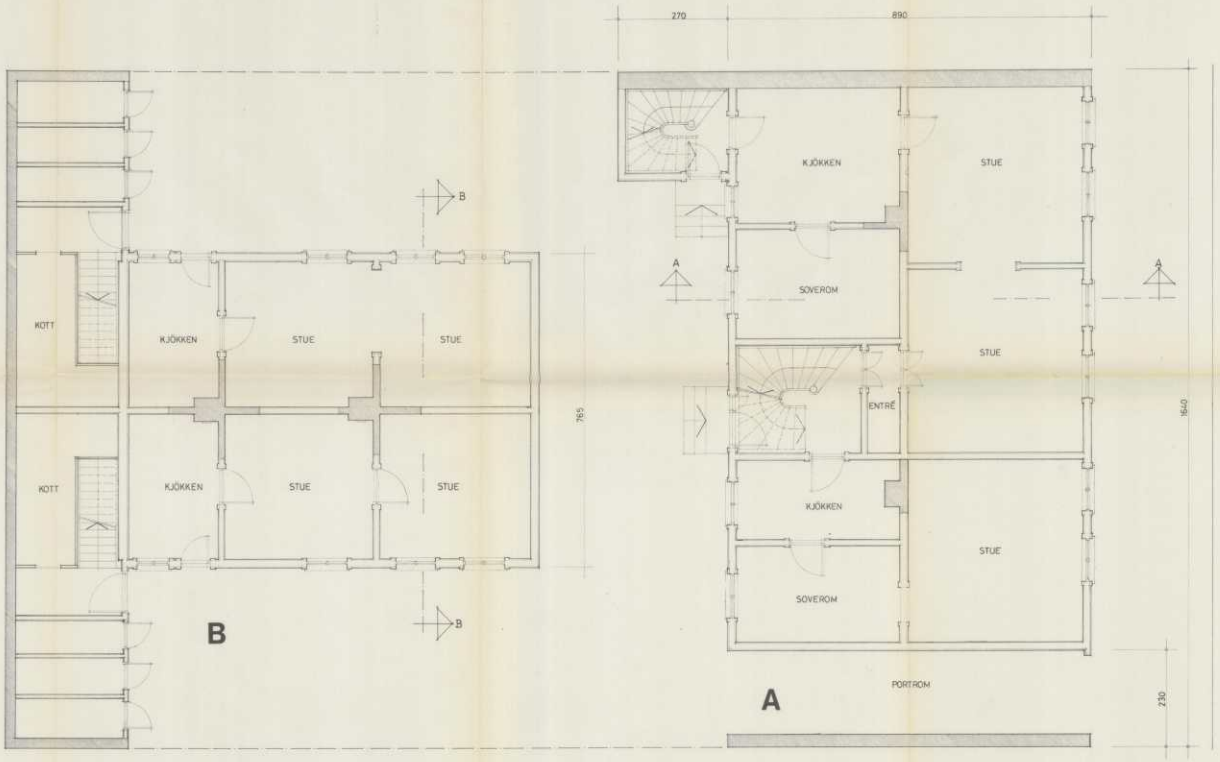
F. B. nr. 469/73
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

FASADER M = 1:100

OMINNREDNING AV DANIEL LEEGAARDS GATE 5, FREDRIKSTAD FOR KARLSEN OG LANGGÅRD A/S, ÖREBEKK, 1620 GRESSVIK.

H TEGN. 2.7.73 FINN LILLEMOEN arkitekt MNAL

685.07



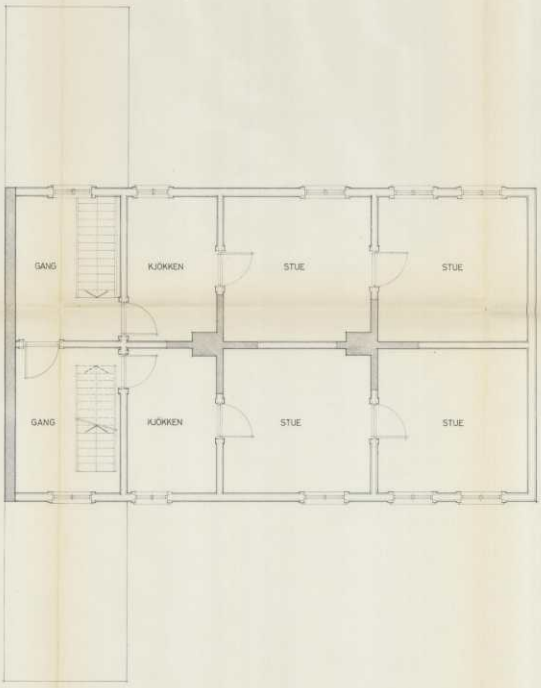
F. B. nr. 469/73
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

PLANER 1. ETG. M = 1:50

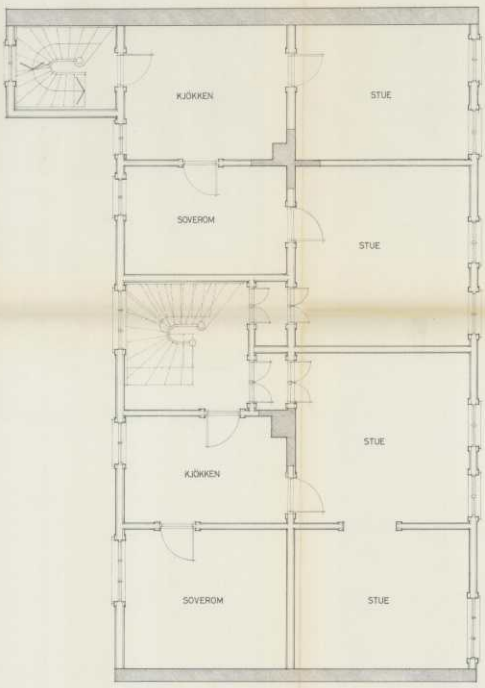
OPPTEGNING AV DANIEL LEEGAARDS GATE 5, FREDRIKSTAD FOR KARLSEN OG LANGGÅRD A/S, ØREBEKK, 1620 GRESSVIK.

S.E.M. TEGN. 25.6.73 FINN LILLEMOEN arkitekt MNAL

685.01



HUS **B**



HUS **A**

F. B. nr. 469/73
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

PLANER 2. ETG. M = 1: 50

OPPTEGNING AV DANIEL LEEGAARDS GATE 5, FREDRIKSTAD FOR KARLSEN OG LANGGÅRD A/S, ÖREBEKK, 1620 GRESSVIK.

S.E.M TEGN. 25.6.73 FINN LILLEMOEN arkitekt MNAL

685.02

Daniel Leegaards gate 5B

Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	24 min 2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	11 min 1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	5 min 3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	5 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fredrikstad bussterminal Totalt 22 ulike linjer	2 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.6 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Fredrikstad	3 min
Joker Agentgaten	5 min

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

VARER/TJENESTER

Torvbyen	3 min
Vitusapotek Torvbyen	3 min
Væstertorvet Vinmonopol	10 min

SPORT

Fredrikstad stadion - Kunstgress	8 min
St.hansfjellet balløkke	9 min
Centrum Helsestudio	6 min
Gymbox Fredrikstad	7 min

«Kort vei til sentrum. lite støy, rolig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående



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

Vedlikeholdsplan

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Daniel Leegaardsgate Borettslag Al
Kundenummer:	993573
Prosjektnummer:	220527
Kundens representant:	Peder Kolstad Solberg
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Østfold
Utarbeidet av prosjektleder:	Stian Alexander Trulsen
Dokumentdato:	23.12.2022
Dokument ID:	109593

slettet: 18

slettet: 1

BESKYTTET

Innholdsfortegnelse

Generelt **3**
Selskapsopplysninger 3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler 4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) 4
Avtaler 5
Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder **6**
Vegger og fasader 7
Bygning innvendig 14
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg 18
Elektro 23
Tele og automatisering 27
Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder 28
Brannsikkerhet 30
Vedlikeholdsplan 32
Tiltak som bør prioriteres 33
Tentativ plan for store prosjekter 34

slettet: Bygning utvendig

slettet: 3

slettet: 6

slettet: 0

slettet: 3

formaterte: Skrift: 11 pkt, Ikke Fet, Ingen understreking, Skriftfarge: Automatisk

slettet: Uteområder

slettet: 5

slettet: 28

formaterte: Skrift: Ikke Fet

slettet: 0

slettet: 1

slettet: 2



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

BESKYTTET

Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Selskapsopplysninger

Daniel Leegaardsgate Borettslag ligger i sentrum av Fredrikstad. Borettslaget består av 11 leiligheter, fordelt på to bygg i samme bygård. Bygningsmassen ble oppført i 1890 og ligger på Fredrikstad kommune sin rødliste over verneverdige bygninger, som medfører at boligselskapet må ta antikvariske hensyn ved vedlikehold og oppgraderinger av visse deler av bygningsmassen. Eiet tomt med et areal på 430,2 m² og eiendomsnummer 3004-300/354 (Fredrikstad kommune).

slettet:

slettet: e

slettet: rødliste

slettet: noen spesifikke krav ved eventuelle vedlikeholdsplaner …



Kilde: www.seeiendom.no

BESKYTTET

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.
Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften. SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

BESKYTTET

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.



Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått. Prosjektleders kommentar til avtaler i boligselskapet:

Avtaler

Borettslaget har ingen rammeavtaler rundt brannsikkerhet, skadedyr eller annen form for slike avtaler. OBOS Prosjekt kan bistå med hjelp til å innhente priser, sammenstille og anbefale leverandører for avtaler borettslaget bør ha for å sikre bygningsmassen.

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstille kravene som gjaldt ved søknad om oppføring. For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging*».



BESKYTTET

Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder



Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

BESKYTTET

Vegger og fasader

Her vurderes utvendige konstruksjoner også kalt bygningens skall. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

Yttervegger
Vegger av bindingsverk utvendig med malt stående trekledning.
Enkel belistning rundt vinduer og i hjørner. Trekledningen er sist malt i 2016, men bærer preg av alder og utgått teknisk levealder.
Trekledning på både A bygget og B bygget anbefales og skiftes ut med en utlektning og etterisolering for et mer energisparende og tettere bygg.

slettet: n

Gavl vegg mot nord er etterisolert med 100mm isolasjon og kledd med vindsperre/branngips og pusset med Sto fasadepuss i grå farge. Dette ble utført i 2021.

Grunnmur
Grunnmur er oppbygd av murt granitt og teglestein på bygg A. Teglsteinen som stikker over bakken er pusset med murpuss. Pussen er oppgradert i 2018 og er i god stand bortsett fra ved et nedløp i hjørnet inn mot nabo. Her trengs det en utbedring for å hindre inntrenging av fukt som kan forårsake større skader. Bygg B har grunnmur av granitt.



Grunnmur



Kledning



Kledning



Fasade ut mot Daniel Leegaards gate

BESKYTTET

Vinduer, dører og porter

Her vurderes vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand.

Vinduer
Vinduene i leilighetene har sidehengslete vinduer med et fastfelt i toppen. Vinduene i kjeller er av PVC. Vinduene har to lags glass og er fra 2008. Vinduene er i god stand. De anslås å holde i 5 – 15 år til før en utskiftning er nødvendig.

Ytterdører
Ytterdører ut fra hver leilighet i begge bygningene har en brannmotstand lE30som betyr at døren er motstandsdyktig mot brann i minimum 30min. Dette er kravet som stilles til dører mellom fellesområder og leiligheter. Ytterdør ut av fellesområder og ut i det fri har ikke slike dører, men det stilles heler ikke samme krav til disse dørene.

Porter
Port inn i bakgården er av tre, og har ukjent alder. Denne har lett for å slå seg ved værомskiftning, spesielt på vår og høsten. Dette medfører at låssystemet som er koblet opp mot porttelefonen ikke alltid fungerer optimalt. Anbefaler å justere porten eller bytte den i en ny.

slettet: Port bør
slettet: s
slettet: s



Grunnmur



Kjellervindu



Fasade med vinduer



Port

BESKYTTET



Inngangsdør bygg B



Inngangsdør bygg A



Produktskilt dører inn til leilighetene



Inngangsdører til leilighetene

BESKYTTET

Terrasser og utvendige trapper

Her vurderes terrasser og utvendige trapper. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger.

Terrassegulv
Det ligger et terrassegulv på utensiden av inngang til leilighet i bygg B. Tilstanden er god, men anbefaler å gi terrassebordene en vask og en overflatebehandling for å forlenge levetiden av trevirket.

slettet: trenger

Utvendige trapper
Bygg A har en enkel trapp i tre foran inngangsdøren. Anbefaler at trappen vaskes og overflatebehandles for å forlenge levetiden til trevirket

slettet: T

slettet: trenger en

slettet: ling



Trapp til bygg A



Terrasse til bygg B

BESKYTTET

Tak utvendig

Her vurderes alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting.

Hovedtak
Tak utvendig er et platetak, mest sannsynlig av type Decra. Undertaket er bygd opp av panel som under og påligger. Hvordan takene er lektet opp, om det er vindsperre eller en eller annen type papp mellom undertak og Decra er vanskelig å si noe om uten videre undersøkelser.

Det er tegn etter tidligere fuktskader på undertak og takstoler/åser. Men om dette er fra før omlegging av taket eller noe som er pågående er vanskelig å anslå. Det ble målt etter fukt med en fuktindikator som ikke viste noen utslag på for høye verdier av fukt i trevirket.

Decra har en levetid på 50år, men det anbefales å utføre en videre undersøkelse på hvordan taket er bygd opp, og om antatt tidligere fuktskader i undertaket i bygg B bør utbedres eller ikke.

slettet: høy fukt

slettet: bør

slettet: s

slettet: .



Tak bygg B



Tak bygg A



Tak over sykkelstativ



Tak inngangsparti bygg B

BESKYTTET

Takvinduer

Her vurderes enhetene i boliger og fellesareal. Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer.

Takvinduer
Takvinduer er i god stand, men det vises små tegn etter fukt på foringer under vindu. Dette kan være kondens, lekkasje eller at vinduet har stått åpent under regnvær. Anbefaler ytterligere undersøkelser rundt dette, blant annet fra utsiden.

slettet: Dette bør
slettet: s
slettet: nærmere



Takvindu bygg A



Synlige fuktskjolder



BESKYTTET

Utdypende bilder – bygning utvendig



Mangelfull puss på brannvegg mot nabo



Dårlig puss og blikk på brannvegg



Undertak med synlige tidligere fuktskader



Slitt/overmalt blikk



Mangelfull lufting bak kledning

BESKYTTET

Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Her vurderes overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Trapperom
Alle trapperom har gjennomgående god standard. Ingen overflater bære preg av store eller bemerkningsverdige skader eller slitasje.

Bodarealer
Bodarealer på loft i bygg A ble oppdatert med inndelte og adskilte enheter i 2018. Det finnes også små skap/boder i kjeller på bygg A, men disse er lite praktiske og lite brukt. Og med tanke på bodenes alder kan de med fordel rives for å frigjøre mer areal i kjeller. Kjellerhimling er foret ned og påmontert gips,for å tilfredsstille brannkrav til etasjeskilleren.

Kjeller
Bærevegg i kjeller er bygget opp av teglstein og puss. Det er observert setningsskade på teglvegg. Slik det ser ut så er det yttervegg som har beveger seg, og er årsaken til oppsprekkingen. Dette er noe man bør overvåke nøye over tid. Ved store endringer bør årsaken skaden kartlegges og eventuelt utbedres. Det er også andre riss og sprekker i grunnmur som bør overvåkes nøye.


Trapperom bygg A


Trapperom bygg A


Trapperom bygg B


Oversiktsbilde kjeller

BESKYTTET



Små boder/skap kjeller



Boder loft bygg A



Trapperom bygg B



Oversiktsbilde kjeller





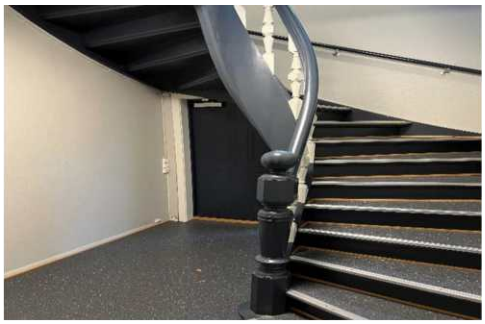




Innvendige trapper

Her vurderes innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk.

Trapper og repos
Trapper i begge bygg er i god stand. Rekkverk, håndløper og trappetrinn bærer ingen preg av stor slitasje eller skader. Trappeneser har aluminiumsvinkler, men kunne med fordel hatt merking eller en form for kontrast merking som indikerer hvor trinnene er i tilfelle brann med tanke på at trappene er rømningsvei i byggene.



Trapp 1.etg bygg A



Trapp mellom 1.etg og 2.etg bygg A



Trapp fra loft bygg A



Rekkverk trapp bygg B

BESKYTTET

Skadedyr, krypkjellere

Her vurderes om boligselskapet har gjort tilstrekkelig forebyggendearbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse.

Krypkjellere
Under bygg B er det en krypkjeller med veldig lav høyde under taket. Ca.50cm. Det er heller ingen tilgang til denne krypkjelleren på noen som helst måte. Det er to sjalusirister som man kan demontere for en visuell inspeksjon, men disse er små og i utgangspunktet ikke for de- og remontering. Krypkjeller bør holdes under oppsyn etter dager med store nedbørsmengder for å få en oversikt over eventuell oppsamling og drenering av vann. 😐

Skadedyr
Det ble ikke observert skadedyr under befaring, men anbefaler å eventuelt lage en avtale med et skadedyrbegrenser firma for ytterligere undersøkelser, da dette er typisk områder med mye skadedyr. 😐


Hull etter demontert sjalusirist


Oversiktsbilde av krypkjeller

BESKYTTET

Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Her begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

slettet: *Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrekk, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner.*

Formatert tabell

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg
Bunn – og uttrekksledninger er av PVC-rør (plast). Levetid for denne type rør er minimum 50 år. Rørene fra hver leilighet i bygg B går fra hver leilighet og samler seg i et 110mm rør og fram til kommunalt anlegg igjennom kjeller. Det er ikke meldt om tilstoppinger eller problemer med bunn- og uttrekksledninger.
Vanninntaket til borettslaget er av PL (plast), og kommer inn i kjeller på innsiden av vegg.
Det er montert vannmåler og kuleventiler på vanninntak.

Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger
Alle vannrør består av kobberrør fra bereder rom fram til hver enkelt leilighet/ utstyr. Levetid for denne type rør er minimum 50 år. Det er ikke meldt eller observert lekkasjer fra vannrørene.

Stoppekraner
Utvendig stoppekran ble ikke lokalisert. Denne bør lokaliseres og merkes.
Det er ulike typer stoppekraner av ulik alder i kjeller. Stoppekraner er ikke merket. Det er derfor usikkert om hvilken stoppekran som går til hva eller hvilken funksjon det forskjellige har. Dette bør kartlegges og merkes for en bedre oversikt.

Sluk
Ingen sluk ble besiktiget under befaringen i de leilighetene som ble befart, da det var montert dusjkabinett over slukene. Det ble ikke opplyst at det var problemer med tilstoppinger.

Isolasjon av sanitæranlegg
Isoleringen av vannrørene er mangelfull enkelte steder. Røranlegget i kjeller mangler isolering. Manglende isolering skaper kondens på kaldtvannsrør og varmetap/ økte energikostnader på varmtvannsrør. Isolering bør utbedres.

Utekran
Utekran er lokalisert på pusset vegg, på høyre side av trapp til bygg A. Utekran er ikke frostfri, anbefaler å skifte ut denne med en frostfri utekran for å unngå lekasjer og vannskader på byggning o.l.

slettet: ¶
og bør skiftes ut.



Vanninnlegg



Vannmåler

Formatert: Bildetekst

Formatert: Bildetekst

BESKYTTET

slettet: Vanninnlegg

slettet: Vannmåler



Stoppekran



Utekran

Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



Avløp kjøkken leilighet



Avløp bad leilighet



kloakklufting med Durgo vakumventil på loft bygg B



Stoppekran

BESKYTTET



Avløp ned i grunn i kjeller

BESKYTTET

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Her begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over servicerapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk.

Varmtvannsberedere og beredersentraler
Det er felles varmtvannsforsyning til alle leiligheter i bygg A. I kjeller på bygg A er det montert 2 stk. 300 l varmtvannsberedere som er seriekoblet. Disse er langt over sin tekniske levealder på 20-30 år og anbefales å byttes. Ved å bytte ut en gammel bereder med en ny, kan man redusere varmetapet med så mye som 50 prosent. En femtedel av strømforbruket i en bolig er knyttet til oppvarming av vann, og ved å skifte ut en gammel bereder kan man spare mye.
Det er ikke meldt om problemer med varmtvannsforsyningen. Røranlegg i forbindelse med berederne er ikke isolert. Dette medfører stort varmetap. Disse bør isoleres.
Det anbefales at det gjøres en energikartlegging i forbindelse med tiltaket.

slettet: ¶

Formatert: Mønster: Klart (Bakgrunn 1)



Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder



Merkeskilt varmtvannsbereder

BESKYTTET

Ventilasjon

Her begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontasje, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon
Ventilasjon i leilighetene består av en friskluftventil med sjalusirist utvendig og klaffventil på innsiden i hver leilighet. Det er også mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekkskanalene fra ventilatorer på kjøkkenet går opp igjennom loftet og ut å på tak. Avtrekksrørene på alle loft er gipset inn i 2018 for å begrense spredning av brann ved et eventuelt branntilløp. To avtrekksrør er ikke kassett inn med gips. Dette anbefales å kasse inn disse likt som de andre.
Det ble ikke observert noen ventiler i kjeller annet enn spalteventiler på kjellervinduene. Dette bør oppdateres med egne friskluftventiler for å opprettholde et godt inneklima i kjeller. 😐

Ventilasjon i fellesområder
Det ble ikke observert noen ventilasjon i fellesområder/gang. 😐

Rutine for rengjøring
Det er ingen rutiner for rengjøring av avtrekksrør i borettslaget. Dette er noe som bør vurderes, da det kan samle seg en del fett og smuss i disse rørene. 😐


Ventilasjon i bolig


Ventilasjon i bolig på bad


Ventilasjon fellesområder


Ventilasjon fellesområder

BESKYTTET

Elektrisk anlegg – generelt

Her begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Jording
Hensikten med et jordingsanlegg er å hindre at feil i elektrisk utstyr utløser livsfarlige spenninger mellom ulike metalliske anleggsdeler. Et velfungerende jordingsanlegg er viktig for sikkerheten til både mennesker og installasjoner.
Hovedvannkran, soilrør og andre utsatte anleggsdeler er tilknyttet jordingsanlegget ved jordskinne i sikringsskap/hovedtavle. Det ble ikke tatt noen videre undersøkelser om dette er oppdatert etter dagens lover og regler under befaringen.

Anbefaler at dette sjekkes og eventuelt utbedres/etableres av autorisert leverandør. 

Inntakskabler og hovedtavler
Byggets inntakskabler er ført inn i bygningen fra det stedlige el-verks forsyningssystem plassert utvendig og tilkoblet hovedsikringer i kjeller på bygg A. Inntakskabler er fra byggeåret, men ser ut til å være i god stand uten synlige tegn på feil eller skader. Ingen tiltak anbefales. 

Sikringsskap for boenheter
Sikringsskap til boenheter er plassert i korridorer. Sikringsskap er bygget som stålstativ plassert i eget felles tavlekott i hver etasje. Fordelingene er bestykket med hovedsikring og kurssikringer til forbruksutstyr i leilighetene. Sikringer er i hovedsak fra byggeåret, sporadiske oppgraderinger ble registrert. Det ble ikke registrert overspenningsvern, noe som er et krav i dag.
Alle sikringsskap for boenheter anbefales oppgradert. 

Stigeledninger og underfordelinger
Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger, spesielt mellom bygg A til bygg B kan være underdimensjonert i forhold til dagens standard og det anbefales at en fagkyndig person har en befaring og kommer med sine anbefalinger rundt dette. 

Belysningsutstyr
Belysningen er i varierende utførelse og alder. Det er benyttet en blanding av lysrørarmaturer med og uten blendingsraster, og enkle takbeslag med og uten glasskuppel. Utvendig er det benyttet litt forskjellige armaturer av uviss type og størrelse. Det er også uvisst om disse virker som de skal og om de styres av brytere eller lyssensor.
Belysning styres av manuelle av/på brytere innvendig.
Belysningen på loft i begge bygningene er mangelfulle og det anbefales at utstyr gås over og/eller oppgraderes.
På grunn av alder og slitasje anbefales det at all innvendig belysning i fellesarealer oppgraderes til mer tidsriktige armaturer. Det anbefales benyttet LED armaturer med innebygget bevegelsesdetektorer. Armaturene tenner automatisk ved bevegelse og slukker etter en forhåndsinnstilt verdi. Lyskilden har en garantert levetid på ca. 50000 timer som gjør at energiforbruket, service og vedlikehold blir redusert betydelig.
For nyere armaturer i korridorer/oppganger anbefales det at det monteres egne bevegelsesdetektorer i hver etasje for styring av lys. 

BESKYTTET

Nødlys
Bygningen har ikke nødlysanlegg kun fluoriserende utgangsmarkeringsskilt

Hensikten med et nødlysanlegg er å sikre raskt og effektiv evakuering ved brann. Et nødlysanleggbestår av to deler: Ledelys og markeringslys. Ledelys (hvite armaturer) skal sikre tilstrekkelig lys i
rømningsveier ved strømbrudd. Markeringslys (grønne opplyste skilt) skal vise hvor utgangene er. Ledelys tenner automatisk hvis den normale belysningen mister strømtilførselen. Markeringslyslyser konstant.

For å oppgradere personsikkerheten anbefales det å installere nødlysanlegg

Solcelleanlegg
Et solcelleanlegg kan være både økonomisk og energisparende for alle i borettslaget. Man kan søke om støtte fra ENOVA på montering av solcelleanlegg som redusere installasjonskostnaden betraktelig. Vi anbefaler boligselskapet å gjennomføre en energikartlegging for å avdekke aktuelle energitiltak og energisparepotensialet på disse.

slettet: Det er en stor innvestering, men over tid vil man se inntjening på flere ulike måter. Solcellene har en 25 år produksjonsgaranti, og n forventet levetid på 30 år.

Brannvarsling
Borettslaget har kun batteridrevne røykvarslere enkeltvis i her leilighet. For å oppgradere personsikkerheten anbefales det å oppgradere til heldekkende adresserbart anlegg med egne avstillingbrytere lokalt i hver boenhet.

slettet: be



Sikringskap bygg A



Oversikt elektrisk anlegg



Underfordeling/sikringsskap



Belysningsutstyr loft bygg B

Utdypende bilder – elektrisk anlegg



Brannvarsler



Sikringskap bygg B



Oversikt elektrisk anlegg



Oversikt elektrisk anlegg



Belysning fellesområder



Belysning fellesområder

BESKYTTET



Belysning utvendig



Belysning utvendig



Hovedsikringer kjeller

BESKYTTET

Tele og automatisering

Her begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer
Det er montert porttelefonanlegg med to-veis kommunikasjon med styring av elektrisk sluttstykke i hovedinngangsdør fra leiligheter. Ringetablå er montert på vegg utenfor hovedinngang og svarapparat er plassert innvendig ved inngangsdør til hver leilighet.
Portelefonanlegget er av noe eldre årgang, men det var ingen meldinger fra styrets representanter om driftsproblemer på selve anlegget.



Ringetablå



Svarapparat i leilighet

BESKYTTET

Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Her vurderes sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering
Drenering på bygg A er nok mangelfull eller ikke eksisterende, ingen spesifikke undersøkelser ble utført under befaringen. Kjeller i bygg A viser ingen nåværende tegn på fukt i hverken gulv eller vegger. Krypkjeller på bygg B visste ingen tegn på fuktskader på befaringsdagen.
Det er et sluk utvendig på hjørne av bygg B hvor grunnen under asfalt har blitt skylt vekk og vann som samler seg rundt sluk forsvinner ut i grunnen. Asfalten generelt har flere sprekker og ujevnheter som gjør at den er klar for utskiftning/oppgradering. 😐

System for avfall og gjenvinning
Avfallsdunker står plassert ved port og blir satt ut i gaten av styreleder når det er kommunen kommer for å tømme. 😐

Støttemurer og andre utvendige vegger
Murvegg inn mot nabo er en pusset vegg på utsiden, men på innsiden av bod ser man rett på teglsteinen. Det er montert en branndør som fungerer som en rømningsvei.
På utsiden bærer pussen preg av sprekker og saltutslag som kan føre til skader visst vanninntrenging fryser og puss og tegl løsner.
På innsiden i bod har fuger i teglesteinen løsnet og dette kan føre til at stein løsner og svekker veggens bæreevne. Dette bør holdes under oppsyn eller utbedres. 😐

Vegetasjon
Det er flere bed med diverse blomster og planter på tomten. Om det er neon rutiner på vedlikehold av disse eller om det går på «dugnad» er uvisst.


Murvegg inntil nabotomt


Oversiktsbilde utvendig

BESKYTTET



Avfall og postkasser



Sluk med skader rundt



Oversiktsbilde utvendig



Lem til kjeller



Oversiktsbilde utvendig



Nødutgang inn til nabotomt



Vegg i bod



Vegg i bod

BESKYTTET

Brannslukningsutstyr, brannceller og branndører

Her begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr
Håndslukkere er plassert i fellesområdene/gangene i begge bygningene, men de står «slengt» rundt i fellesområdene. Disse skulle vært hengt opp på veggfester som det er allerede montert noen steder. Befarte leiligheter hadde håndslukkere på plass på fastsatt sted. Borettslaget har ingen rutiner eller rammeavtaler for tilstand og/eller oppfølging av brannslukkere.

Brannceller
Det er ikke oppdelt i brannceller etter dagens standard og lovverk. Det er gjennomgående loft og knevegger som kan føre til spredning av brann og branngasser til andre brannceller/leiligheter. Disse skal deles inn brannceller for å forminske tiden som er nødvendig for rømning og redning. Teknisk forskrift krever at byggverk skal deles opp i brannceller på en hensiktsmessig måte. Anbefaler at en brannteknisk rådgiver utfører en befaring og utarbeider en rapport på den faktiske tilstand og hvilke tiltak som bør utbedres og hvordan.

Ytterdører
Ytterdører ut fra hver leilighet i begge bygningene har en brannmotstand IE30som betyr at døren er motstandsdyktig mot brann i minimum 30min. Dette er kravet som stilles til dører mellom fellesområder og leiligheter. Ytterdør ut av fellesområder og ut i det fri har ikke slike dører, men det stilles heler ikke samme krav til disse dørene.



Mangler Brannslukningsapparat



Brannslukningsapparat

BESKYTTET



Brannvarsler



Brannslukningsapparat i leilighet



Brannslukningsapparat i gang bygg A



Brannslukningsapparat i gang bygg B

BESKYTTET

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Holdbare valg og løsninger
Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimat
Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak
Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan
En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene
På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

BESKYTTET

Tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Vegger og fasader	• Bytte kledning og etterisolere	1.200.000, -
Varmtvannsberedere	• Utskiftning av varmtvannsberedere	150.000, -
VVS	• Utbedring av mangelfull isolasjon på rør i kjeller • Merking av stoppekraner	22.500, - 2000, -
Elektrisk anlegg	• Kontroll av jordingsanlegg sammen med inntak og stigeledninger • Oppgradere belysningsanlegg i fellesområder • Oppgradere med nødlysanlegg • Oppgradere sikringsskap for boenheter • Oppgradere porttelefonanlegg • Oppgradere til automatisk heldekkende brannvarslingsanlegg	346.000, -
Uteområder	• Bytte av asfalt	25.000, -
Energi/ solceller	• Energikartleggingsrapport (*ENOVA støtter 50% av kostnaden)	45 000, - *
Totalt		**1.655.500, -**
NB!	Alle priser er estimater og er hentet fra erfaringspriser fra andre prosjekt eller Norsk Prisbok, og priser kan variere ved en eventuell tilbudsinnhenting.	

formaterte: Skriftfarge: Automatisk

formaterte: Skriftfarge: Automatisk

formaterte: Skriftfarge: Automatisk

formaterte: Skriftfarge: Rød

Formatert: Listeavsnitt, Innrykk: Venstre: 1,27 cm

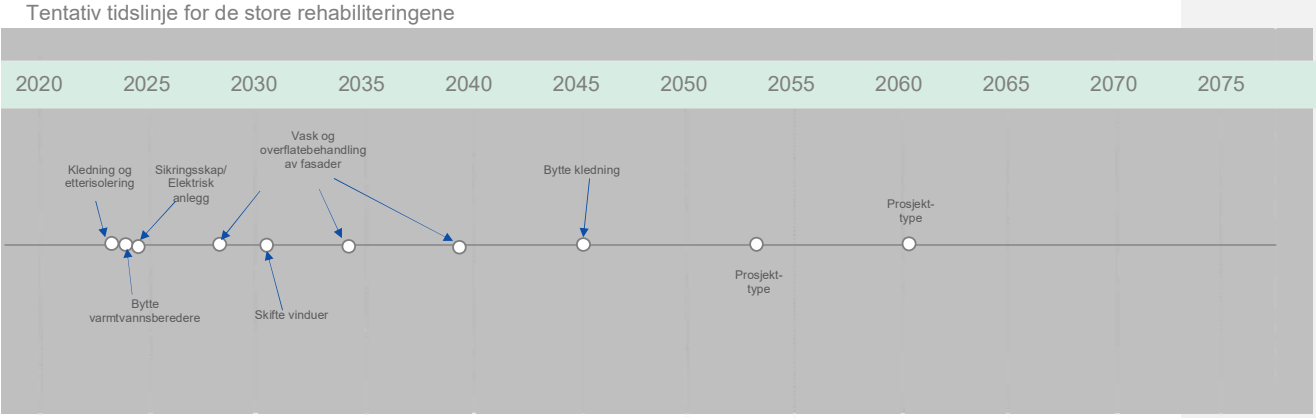
slettet: 610

BESKYTTET



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene



Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	AL Elektriske AS	Firma/Navn:	Peder Kolstad Solberg
Kontaktperson:	Ole Martin Lie	Kontaktperson:	
Adresse:	Mosseveien 110	Adresse:	Daniel Leegaards gate 5A
Postnr/Sted:	1623 Gressvik	Postnr/Sted:	1607 Fredrikstad
Telefon:	69 33 99 93	Telefon:	
E-post:	epost@alelektriske.no	E-post:	peder.kolstad@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	13247	Kundenummer:	31286

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Peder Kolstad Solberg
Adresse:	Daniel Leegaards gate 5A
Postnr/Sted:	1607 Fredrikstad

Anlegg - kontaktperson				
☐ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	
Navn:			Epost:	

Anleggsbeskrivelse	
Installasjon: Endring	Type installasjon: Boligblokker
NEK 400: 2022	Annet (Beskriv norm):

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sikringsskap, stue, kjøkken, gang, bad

SJEKKPUNKT

Anleggssikkerhet	*JA*	*NEI*	*IKKE AKTUELT*	*KOMMENTAR*
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	☒	☐	☐	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	☒	☐	☐	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	☒	☐	☐	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	☒	☐	☐	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	☐	☐	☒	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	☐	☒	☐	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	☒	☐	☐	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	☐	☐	☒	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	☒	☐	☐	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	☐	☐	☒	

... Fortsettelse fra forrige side

☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sikringsskap, stue, kjøkken, gang, bad

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	☐	☒	☐	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	☒	☐	☐	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	☒	☐	☐	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Kompetanse	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Eventuelt	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	☒	☐	☐	

SJEKKPUNKT				
Informasjon	***JA***	***NEI***	***IKKE AKTUELT***	***KOMMENTAR***
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	☒	☐	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Pris ihht. tilbud.

Risikovurdert av		***Kunde/Eier (ved behov)***	
Navn:	Ole Martin Lie	Navn:	
Dato:	2023-12-19	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Ole Martin Lie. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

BADEMILJØ FREDRIKSTAD
MOSSEVEIEN 51
LEVERES PÅ RAMPE
1610 FREDRIKSTAD

Telefon 69375660
E-post robert@hvaler-ror.no
Foretaksreg. NO 981 691 792 MVA

Peder Solberg
Daniel Leegaards Gate 5B
1607 FREDRIKSTAD

Tilbud nr. 24606
Dato 06.09.24
Vår ref. ROBERT HAUER
Prosjekt Kjøkken.

VI TAKKER FOR DERES FORESPØRSEL OG HAR HERVED GLEDEN AV Å TILBY:

Beskrivelse	Enh	Mengd	Pris	Beløp inkl.mva
TIPPUNION 12 X 3/8" UTV. FKR AVSINK.FRI FPL53 333-212	STK	2,00	83,23	166,45
OVERG. KORT 75 X 50 MM HVIT WAVIN NR. 1440764	STK	1,00	88,23	88,23
KLAMMER EPDM ELF 10-14MM KSB2 3396014 M8/M10 1/4" GUMMI ELF KSB2	STK	2,00	21,50	43,00
KOMBISKRUE ELZ M 8 X 100 593310 ERICO	STK	2,00	4,38	8,75
Materiell og arbeidstid rørlegger.	STK	1,00	3 947,50	3 947,50
Totalt ink. mva				4 254,00

Utførende:
- Koble vann og avløp på kjøkkenbatteri samt koble oppvaskmaskinen til vann og avløp (kjøkkenblandebatteri m/uttak til oppvaskmaskinen er levert av kunde).
- Plassering og fastmontering i kjøkkenet av oppvaskmaskinen kan eventuelt utføres til medgått tid(om det er en snekker som har montert øvrig deler av kjøkkenet så ville jeg anbefalt deg å eventuelt bruke han på dette også, men husk å føre slangene inn i benkeskapet så ikke alt må tas frem igjen av rørlegger når han kommer).

- Opsjonspris på levering og installasjon av vannstopper i kjøkkenbenk på kaldtvann: 3340,-inkl.mva.
Om det er ønsket at den også skal ta med seg varmtvannsrøret så kommer det et tillegg på 1439,-inkl.mva.
OBSOBS: Denne summen er ikke inkludert i totalsummen på tilbudet, men kommer altså eventuelt i tillegg!

Kun det som er beskrevet i tilbudet er inkludert i tilbudet, ekstra matteriell utover det som er inkludert er også å betrakte som tillegg.

Vi håper tilbudet er av interesse, og hører gjerne fra dem.
Ønskes en gjennomgang av tilbudet i vår butikk, må det avtales tid for dette.

Det tas forbeholde om prisendringer.
Frakt kan tilkomme på skaffevarer.
Prisen er gjeldende i 14 dager eller innnefor gjeldende kampanjeperiode.
Kampanjevarer kan bli utsolgt og må evt. hentes og betales omgående.
Retur må avtales. Returomkostninger vil bli beregnet. Ikke lagerførte bestillings/tilbudsvarer returneres ikke.

Med vennlig hilsen
BADEMILJØ FREDRIKSTAD

Robert Hauer
Prosjektleder
Mobil: 97 49 64 60
e-post: robert@hvaler-ror.no

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 354	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Daniel Leegaards gate 5B		
Areal:	ca. 430.2 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	2		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 145 Apenesfjellet NB: Sjekk ut §7 i reg. best til plan nr. 561 P-hus i Apenesfjellet.	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger	**Godkjent/vedtatt:** august 19, 1981
Reguleringsbestemmelser: Regbest145_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Daniel Leegaards gate 5B, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/354/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-18

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Daniel Leegaards gate 5B, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/354/0/0

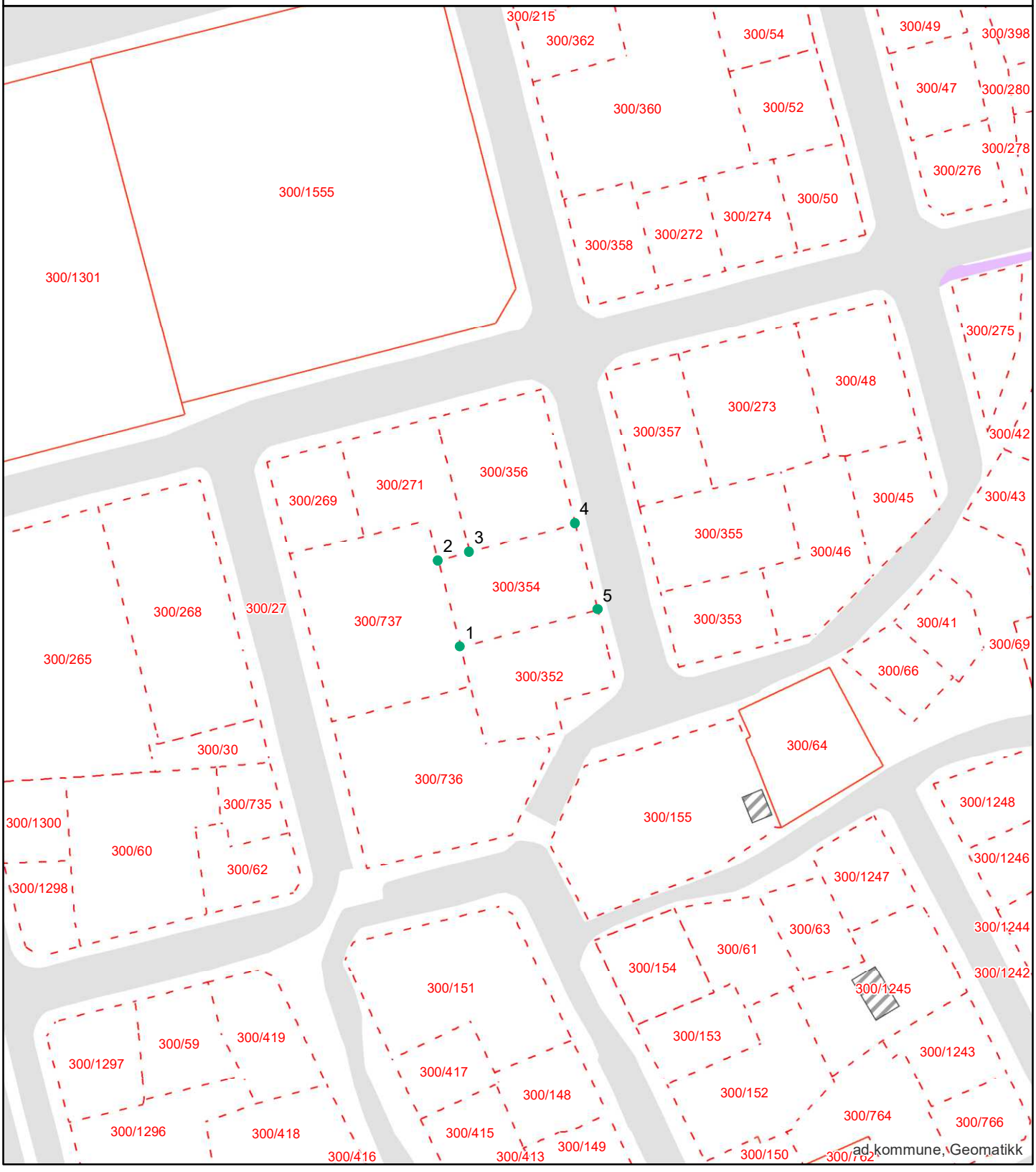
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-18

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 : 18.8.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565412.16292	610815.74812	Ikke spesifisert	16.39	Umerket		Annet	200	0
2	6565428.03213	610811.666763	Ikke spesifisert	5.98	Umerket		Annet	200	0
3	6565429.64534	610817.422089	Ikke spesifisert	20.21	Umerket		Annet	200	0
4	6565434.88797	610836.929773	Ikke spesifisert	16.39	Umerket		Annet	200	0
5	6565419.035	610841.079914	Ikke spesifisert	26.26	Umerket		Annet	200	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-300/354/0

Bruksnavn	DANIEL LEEGAARDSGATE 5	Beregnet areal	430.2
Etablert dato	03.01.1899	Historisk oppgitt areal	434.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
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
DANIEL LEEGAARDSGATE BORETTSLAG AL	952615033	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	03.01.1899			

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
☑	☐	☐	☐	☐	02.03.1998	430.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13397961	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk
13397988	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 13397961: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	202.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	202.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1890	15.12.1890

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	55.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	55.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	44.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	44.0	1	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	90.0	0.0	90.0	0.0
H01	2	112.0	0.0	112.0	0.0

Bygning 13397988: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	344.0
Antall boenheter	7	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	344.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1890	15.12.1890

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	29.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	37.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	37.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	29.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	33.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	32.0	1	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	24.0	1	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	119.0	0.0	119.0	0.0
H02	4	142.0	0.0	142.0	0.0
K01	0	83.0	0.0	83.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Daniel Leegaards gate	5A		1607 FREDRIKSTAD
Daniel Leegaards gate	5B		1607 FREDRIKSTAD

Kursfortegnelse

Elektroinstallatør		*Installasjon*	
Firma/Navn:	AL Elektriske AS	Anleggsnr.:	
Kontaktperson:	Ole Martin Lie	Målernr.:	
Adresse:	Mosseveien 110	**Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk. Arbeid på den faste installasjonen skal alltid utføres av fagfolk.**	
Postnr/Sted:	1623 Gressvik		
Telefon:	69 33 99 93		
E-post:	epost@alelektriske.no		

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Peder Kolstad Solberg
Adresse:	Daniel Leegaards gate 5A
Postnr/Sted:	1607 Fredrikstad

Test av jordfeilbryter:
1) Trykk på testknappen
2) Jordfeilbryteren kobler ut
3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned
Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:
Viser indikatoren rødt?
Da har overspenningsvernet løst ut og må skiftes av registrert elektroinstallatør.
Grønn indikator viser at vernet er i orden.

Kurs nr.	*Last*	*Vern*		*Kabel*			*JFB*
		In (A)	*Kar*	*S(mm2)*	*Lengde*	*Ref. Inst. metode*	*mA*
1	Platetopp	25	C	2x6/6 Cu			30
2	Oppvaskmaskin	15	C	2x2,5/2,5 Cu			30
3	Stekeovn	15	C	2x2,5/2,5 Cu			30
4	Kjøkken	15	C	2x2,5/2,5 Cu			30
5	Stue	15	C	2x2,5/2,5 Cu			30
6	Vaskemaskin og varmekabel bad	15	C	2x2,5/2,5 Cu			30
7	V.V.B og bad	13	C	2x1,5/1,5 Cu			30
8	Entré, lys i trapp og bod	10	C	2x1,5/1,5 Cu			30
9	Hovedsikring	40	OV	3x10/10 Cu			
10	Overspenningsvern						
11	_						
12	_						

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	13247	Kundenummer:	31286

Fordelingsdata		*Fordelingsdata*	
Systemspenning(V)/Frekvens(Hz):	230V (V) / 50 (Hz)	Forsynt fra:	
Fordelingssystem:	IT	Inntakskabel:	PFSP, 3x16, Cu
Fasekobling:	L1-L2	Forankoblet vern:	
Maks belastning, Ib (A):			
Dimensjonerende °C min/max	/		

Fordeling og kortslutningsverdier		*Jordingsannlegget*	
Ik2 Maks:	0 kA	Jordelektrode, type:	Bånd/tråd
Ik3 Maks:	0 kA	Tilkoblingssted:	Sikringsskap
Ik2 Min:	0 kA	Overgangsmotstand Ω:	
Ij Min:	0 kA	Everkets jord tilkoblet:	

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Tanya Reed
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: tanya.reed@privatmegleren.no

Deres ref.: 108250172 . Vår ref.: 3573-1-10 Dato: 19.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	DANIEL LEEGAARDSGATE BORETTSLAG AL
Organisasjonsnr:	952615033
Andelseier:	Solberg, Peder Kolstad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Daniel Leegaards Gate 5 B, 1607 FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	10
Gnr.	300
Bnr.	354

Borettsinnskudd: Kr. 44 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78963607.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering følger leiligheten: NEI, parkering avgiftsbelagt gatelangs Bod følger leiligheten: konferer styret Nøkkel til port og leilighet må gjøres av den enkelte andelseier - det er ikke systemnøkkel til port.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16364951535
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	2 826 376,56
Innfrielsesdato:	30.09.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 629,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 629,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 528,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 054,-
Annen formue:	43 392,-
Gjeld:	282 905,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16364951535
Restsaldo:	279 635,24
Kapitalkostnader:	5 697,48

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 279 635,24,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik André Karlsen pr. e-post: eirik.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Peder Kolstad Solberg, e-post: danielleegaardsgate@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett
  adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Skatteetaten

Dato
18.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Organisasjonsnr 952 615 033 Andelsnr 10

Eiendommens adresse:

Daniel Leegaards gate 5B, 1607 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 447 514 Som sekundærbolig: kr 1 790 057

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tlf 800 80000

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

Med hilsen Geomatikk

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	AL Elektriske AS	Firma/Navn:	Peder Kolstad Solberg
Kontaktperson:	Ole Martin Lie	Kontaktperson:	
Adresse:	Mosseveien 110	Adresse:	Daniel Leegaards gate 5A
Postnr/Sted:	1623 Gressvik	Postnr/Sted:	1607 Fredrikstad
Telefon:	69 33 99 93	Telefon:	
E-post:	epost@alelektriske.no	E-post:	peder.kolstad@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	13247	Kundenummer:	31286

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Peder Kolstad Solberg
Adresse:	Daniel Leegaards gate 5A
Postnr/Sted:	1607 Fredrikstad

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sikringsskap, stue, kjøkken, gang, bad

Sjekkpunkt

Risikovurdering	*JA*	*NEI*	*Ikke aktuelt*	*Kommentar*
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	
Visuell kontroll	***JA***	***NEI***	***Ikke aktuelt***	***Kommentar***
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☒	☐	☐	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☐	☐	☒	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☐	☐	☒	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐	☐	☒	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐	☐	☒	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Sikringsskap, stue, kjøkken, gang, bad

Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	

Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,18 ohm
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	76 Mohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒	☐	☐	Måling
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☐	☒	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☒	☐	☐	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	Måling
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	

Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒	☐	☐	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☒	☐	☐	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Pris ihht. tilbud.

Kontrollert av	
Navn:	Ole Martin Lie
Dato:	2023-12-19
Signatur:	Elektronisk signert av Ole Martin Lie. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Daniel Leegaards gate 5B, 1607 Fredrikstad
Gnr. 300, Bnr. 354, andelsnr. 10 i DANIEL LEEGAARDSGATE BORETTSLAG, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250172

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Mille Amalie Christiansen

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 913 05 577

E-post: mille.amalie.christiansen@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.
