



Velkommen til

Mølleveien 52,
1613 Fredrikstad

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Mølleveien 52,
1613 Fredrikstad

Innholdsrik enebolig med stor eiertomt | Stor veranda og hage | Garasje | I enden av en blindvei

Velkommen til Mølleveien 52!

Dette er en enebolig med en stor og skjermet eiertomt beliggende innerst i en blindvei, i et rolig, etablert nabolag. Boligen har en innholdsrik planløsning over to plan. Hovedetasjen har en romslig stue med peis og utgang til en stor, flislagt veranda over garasjen. Fra eiendommen er det kort vei til skog og mark, samt skoler og barnehager. Boligen har et generelt behov for oppgradering og modernisering, og gir en god mulighet til å skape sitt eget hjem.

Høydepunkter:

Stor eiertomt på ca. 1,6 mål innerst i blindvei

Integrert garasje med direkte adkomst

Tak og renner fra 2016

Biovarmeanlegg fra 2023

Rolig og barnevennlig område

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Håvard Midtsjø

Eiendomsmegler

Tlf: 908 81 154

E-post: haavard.m@eiendomsmegler10a.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 000 000
Omkostninger	kr	101 350
Total pris inkl. omkostninger	kr	4 101 350

BRA Total/BRA-i	209/209 m ²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1978
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Mølleveien 52, 1613 FREDRIKSTAD

Registerbetegnelse

Gnr. 210, bnr. 500

i Fredrikstad kommune.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til innerst i en blindvei i Skrellen, og det er dermed lite gjennomgangstrafikk. Dette er et etablert område i Fredrikstad, og bebyggelsen rundt er dominert av frittliggende eneboliger. Tomten grenser mot åpne jordbruksarealer, og fra verandaene er det utsikt mot nabolaget, dyrket mark og grøntarealer.

For barnefamilier er nærheten til skoler og barnehager et klart pluss. Trosvik skole og Kvernhuset ungdomsskole ligger begge en drøy kilometer fra eiendommen. Christianslund barnehage og Lyngmo barnehage ligger hhv. 7-800 meter unna. Det er videre gangavstand til Fredrikstad sentrum.

I nærområdet er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Skog og mark ligger tett innpå eiendommen, og i Fredrikstadmarka er det et rikt nettverk av fine turstier. Her kjøres det også opp skiløyper på snørike vintre. I nærmiljøet finner du dessuten Trosvikbanen og Liaveien balløkke.

For dagligvarehandel finnes både Coop Extra Christianslund og Kiwi Onsøyveien innen kort kjøreavstand.

Fra eiendommen er det ca. 800 meter til nærmeste bussholdeplass og Fredrikstad stasjon nås med bil på rundt ti minutter.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i populært boligstrøk med gangavstand til skole og barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger med gangavstand til bussforbindelse.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 209 m²

BRA totalt: 209 m²

TBA: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 124 m² Entré, kjellerstue, hall m/trapp, to soverom, fyrrom/vaskerom, bad, gang, kjølerom, garasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Gang, kjøkken, stue, to soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 m² Liten veranda og veranda over garasjen

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i underetasjen er fordelt med 76 m² i boligdelen og 48 m² i garasjen (adkomst fra boligdelen). TBA i hovedetasje består av liten veranda på ca 4 m² samt veranda over garasjen på 59 m².

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

2

Parkering

Eiendommen har en integrert garasje i underetasjen med metallport og portåpner/motor. Det

er også gode parkeringsmuligheter på egen asfaltert gårdsplass.

Standard

Enebolig fra 1978 over to plan, med romslig underetasje og en godt opparbeidet tomt på over 1600 m². Boligen er innholdsrik og har en normal, noe eldre standard. De siste årene er det gjort en rekke oppgraderinger, bl.a. biovarmeanlegg med røropplegg i 2023, takteking i 2016, omklodning av sydvegg i 2024 og noen nye vinduer i 2024-2026, forøvrig er det vinduer fra byggeår. Huset bærer preg av byggeåret innvendig, og f.eks. har begge bad et oppgraderingsbehov. Det trengs også utbedring av verandakonstruksjonen. Det er likevel et hus med god planløsning, mye plass og et uteareal som er godt skjermet og opparbeidet.

Underetasje, entré:

Hovedadkomsten til huset er fra underetasjen, der en teak ytterdør med glasset sidefelt tar imot deg. Entréen er kledd med trepanel og har teppe på gulvet. Herfra er det direkte adkomst til kjellerstuen, til et rom som blir brukt til en kontor, og til trappen som leder opp til hovedetasjen. Fra gangen er det også adgang til vaskerom og bad.

Kjellerstue:

Kjellerstuen er kledd med trepanel på vegger og i himling, og har laminat på gulvet. Rommet består av en åpen peis og vinduer mot hagen. Rommet har plass til sofagruppe og TV-møblement. Radiatorer for vannbåren varme sørger for oppvarming.

Underetasje, soverom:

Rommet har trepanel i himlingen og tapet på vegger, med laminat på gulvet. Det er vindu, men vinduet er lite i forhold til krav om lysinnslipp. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Kontor:

Rommet som pr. i dag brukes som kontor er godkjent som soverom.

Kjølerom:

I underetasjen er det et plassbygget kjølerom med belegg på gulvet og trepanel på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med et eldre aggregat.

Stue:

Stuen i hovedetasjen er et lyst, romslig rom med plass til sofagruppe og spisebord. En åpen peis i tegl gir rommet karakter. I tillegg til peis, sørger radiatorer for vannbåren varme og en parafinovn for oppvarming. Parkettgulvet har langsgående oppsprekking. Det er store vindusflater mot hagen, og verandadører i tre fra 2008/09 gir utgang til den store verandaen over garasjen på ca. 59 m².

Utegulvet er belagt med fliser, og rekkverket er i stål og trekonstruksjon. Verandaen er romslig nok til flere sittegrupper og solsenger, og er skjermet av huset og beplantningen rundt tomten.

Luftebalkong (hovedetasje):

Utenfor soverommet i hovedetasjen er det en liten luftebalkong i trekonstruksjon på ca. 4 m². Balkongen har utsyn mot grøntareal og omgivelsene rundt tomten.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en eldre, enkel innredning med mørke fronter og benkeplate i laminat. Det er plass for frittstående hvitevarer, og det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Badet i hovedetasjen er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov. Rommet har badekar, servant med underskap og toalett. Tilstandsgrad 3.

Baderommet i underetasjen er også av eldre dato, og har tilstandsgrad 3. Her er det innredet med servant, speilskap, wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Soverom (hovedetasje):

I hovedetasjen er det to soverom. Det største har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, og har et plassbygget garderobeskap som dekker den ene veggen. Det minste soverommet har også garderobeskap og egner seg som f.eks. barnerom.

Overflater:

Gulv: Parkett, laminat, teppe og belegg.

Vegger: Tapet og trepanel.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Lagring:

Integrert garasje i underetasjen med adkomst fra boligdelen via gang i underetasjen. Garasjen er utstyrt med metallport med portåpner/motor.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger ikke i salget.

Innhold

Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: Gang, kjøkken, stue, to soverom og bad.

Underetasje: Entré, gang, hall med trapp, to soverom, kjellerstue, bad, fyrrom/vaskerom, kjølerom og integrert garasje.

Fra stuen er det utgang til en stor veranda på ca. 59 m² over garasjen. Det er også en liten luftbalkong på ca. 4 m² utenfor det ene soverommet i 1. etasje.

Lovlighet:

Innvendig rominndeling i underetasjen avviker fra opprinnelige bygningstegninger datert 28.10.1976, som er vedlagt i salgsoppgaven;

I underetasjen er "hobbyrom" omgjort og innredet til kjellerstue. Klesbod og gang er gjort om til bad/vaskerom. Opprinnelig wc og vaskerom er gjort om til soverom.

Rominndelingen er omgjort uten at nødvendige godkjennelser er gitt. Fra 01.01.2016 kom det en lempning på reglene for bruksendring i eldre boliger, men det stilles fremdeles krav til bl.a.:

Takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, mv. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv hvis de tekniske kravene ikke er ivaretatt.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter

Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold (3 sov).

De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på

markedsføringstidspunktet som er avgjørende (4 sov). Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Byggeår

1978

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Utskifting av vindu på lite soverom, utført av Byggteknikk

2025:

- Oppjekking av boligen for å rette opp skjevheter, utført av Byggteknikk
- Diverse elektriske arbeider og oppgradering av sikringsskap til automatsikringer, utført av Boligelektrikeren
- Noen nye trevinduer med to-lags isolerglass

2024:

- Utskifting av vindu i stue, utført av Byggteknikk
- Montering av ny kledning på sydvegg, samt lokal utskifting forøvrig
- Ettermontering av takplater. Fordoblet og ettermontert skruer.
- Lagt på nye plater på pipe og lufteventil

2023:

- Skiftet ut hele oljefyringsanlegget med biodiesel anlegg inkl. røropplegg, utført av AG Varmeteknikk.

2016:

- Ny taktekking med tilhørende takrenner og beslag

ca. 2008:

- Nye malte balkongdører i tre med to-lags glass

2000:

- Oppgradering av garasje med nytt elektrisk anlegg og utvendig oppbygging på taket

Ukjent årstall:

- Ny lyd- og brannklassifisert dør (EL-30) montert inn mot fyrrommet

Bebyggelse

Eiendommen består av en enebolig med integrert garasje i underetasjen.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Terje Frost

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 14.08.2026

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 14.08.2026 utført av bygningssakkyndig Terje Frost.

Bygning:

Enebolig, oppført 1978 i trekonstruksjon over 1 etasje samt full underetasje i mur/blokkekonstruksjon og lavt krypeloft. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Underetasje i mur/blokkekonstruksjon, teglmurt ute. Omkledning sydvegg samt lokal utskifting forøvrig i 2024. Grunnmuren er utført i lettklinker/mur/blokkekonstruksjon. Fundament er opplyst som annet. Byggegrunnen er ukjent. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner. Støpt dekke på oppfylte masser i underetasjen. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Tak:

Saltak i trekonstruksjon med W-takstoler i tre. Undertak av rupanel teknet med takplater i metall. Det er kaldtloft. Ny takteking i 2016. Takrenner og nedløp er av metall. Ny takteking, renner og beslag i 2016.

Pipe/Ildsted:

Det er elementpipe, åpen peis i kjellerstue og stue samt parafinovn i boligen.

Vinduer:

Malte trevinduer med 3 lags isolerglass, i hovedsak fra byggeår. Noen nyere trevinduer med 2 lags isolerglass, fra 2025/26.

Dører:

Det er tett teak hovedytterdør med glasset sidefelt, fra byggeår. Malte balkongdører i tre med 2 lags glass, fra 2008/09. Enkel tredør fra gang (boligdel) til garasje og nyere EL-30 dør inn til fyrrom. Garasjeport i metall med portåpner/motor. Innvendige dører er finerdører samt noen foldedører.

Vedr. enkel tredør mellom boligdel og garasje: Fare for brannsmitte samt evt. gass/røk fra

garasje og inn mot boligdel. Dør bør byttes, Lokal TG3.

Trapper/adkomst:

Trappen er en lakkert tretrapp.

Balkong/terrasse:

Det er stor veranda over garasjen på 59 m². Fliser på gulv og rekkverk i stål og trekonstruksjon. Liten luftebalkong i trekonstruksjon utenfor soverom, ca 4 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør. Det er sentral varmtvannsberedning (Bio fyr) fra 2023.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:

Det er biovarmeanlegg og el-kassett, årstall 2023. Vannbåren varme via radiatorer fra 1992, radiatorer og rørføringer er fra byggeår. Branntekniske forhold omfatter røykvarslere og pulverapparat. Det er 2 stk 1000 liter oljetanker i stål, plassert i garasje. Røropplegg til fyr er nytt i forbindelse med installasjon av Biofyr.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon. Det er påvist feil fall på avrenning på tettesjikt. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist mangelfull eller svekket understøttelse. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvens/tiltak: Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt. Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk. Ståldrager i garasjen er kappet og har nedbøyning. Ytterligere kontroll av fagkyndig bør utføres. Feil fall kan føre til vannansamlinger, med økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon. Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke understøttelsen for å sikre trygg bruk. Rekkverk på stor veranda er målt til 95cm på laveste punkt, krav er 100cm. Mindre avvik. Rekkverk er ca 103 cm over garasjeport. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Bad | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Bad | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må

dokumenteres. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG2:

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Overflater gulv
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmesentral
- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

TGIU - Ikke undersøkt/utlgjengelig:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja.

Har vært råteskade på vinduer i stuen og på det minste soverommet. Disse vinduene er skiftet ut med ny karm og glass

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet i stue i 2024 og det lille soverommet er skiftet i 2026

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Se forrige punkt vedr. utskifting av vinduer

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av garasje. Byttet elektrisk anlegg, støpt nytt belegg på taket av garasje utvendig.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja.

Har vært skjevheter. Huset jekket opp av snekkerfirma

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Byggteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Jekket opp hus for å rette opp skjevheter.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: AG varmeteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut hele oljefyringsanlegg med biodiesel anlegg. Kan også brukes med strøm. Radiatorer er av eldre dato.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til automatsikringer

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Eier

John Stene Simensen

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 1610,4 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på 1610,4 m². Tomten er flat til skrånende i flere nivå og er opparbeidet med plen, busker og beplantning. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 000 000,-
Omkostninger	Kr 101 350,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 101 350,-

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 100 000.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 101 350.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 18 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 15 190 pr 2026

Dette inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 115 701 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 4 462 802 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil

kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Vannavgift

Eiendommen har installert vannmåler så utgifter til vann er relatert til forbruk. Kopi av brev fra kommunen vedr. eiendomsskatt og kommunale avgifter kan mottas ved henvendelse til megler.

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 28.10.1976 (godkjent 04.11.1976). Vurdert opp mot disse tegningene er det ikke avdekket avvik ved eiendommens utvendige fasader, bygningsvolum eller registrerte strukturer.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 107;Skrellen- og Liaområdet, vedtatt 16.05.1978 med formål boligformål.
Reguleringsbestemmelsene for plan 107 fastsetter blant annet at bygninger skal ha sadeltak, og at gjerdehøyde ikke må overstige 0,8 meter. Farge på hus og gjerder må godkjennes av bygningsrådet.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 vedtatt 15.06.2023 med arealbruk bebyggelse og anlegg.

På kommunens kart ligger hele/deler av eiendommen i hensynssone 310; Ras og skredfare samt hensynssone 320; flomfare.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle

utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1976/3967-1/86 02.11.1976 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Forbud mot næringsvirksomhet

Skjøtet fra 1976 fastsetter at det ikke kan drives ervervsvirksomhet på eiendommen. Det inneholder også en bestemmelse om at eier må være villig til å justere tomtens nordøstre grense dersom det skulle bli nødvendig av reguleringsmessige årsaker.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.

Det foreligger anmerkninger fra brann- og feiervesenet:

- Elementskorstein: Det er avdekket feil på røykrørsinnføring mot skorstein ved at røykrør stikker litt inn i pipen.
 - Fyrrom underetasje (fyrrom i 1. etg): Vegger, tak og gulv skal være i ubrennbart materiale med brannmotstand tilsvarende en halv time. Dør må ha brannklassifisering minimum B30/EI30 og være selvlukkende. Kabelgjennomføringer må være forsvarlig tett.
- Merk: Det er i tilstandsrapporten opplyst at ny dør EL-30 er montert inn mot fyrrommet.

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi

Oppvarming

Biovarmeanlegg og elektrisitet. Vannbåren varme via radiatorer. Åpen peis i kjellerstue og stue, samt parafinovn.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrt oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene to «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/ fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/ varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk

Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen kan være tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025.

Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

D

Energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D. Energiattesten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen

kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel" / "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringsseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eiedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på nye eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.

Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det

foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:

Tilstandsrapport datert 14.08.2026 utført av Terje Frost
Selgers egenerklæring datert 25.06.26
Informasjon fra kommunen vedr. byggeår, adkomst, tomteareal, tilknytningsforhold, opplysninger om kommunale avgifter
Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene
Eiendomsrapport
Planopplysninger og kart
Godkjente bygningstegninger
Servitutt 3967 vedr. forbud mot næringsvirksomhet. Tinglyst 02.11.1976

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:

Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:

Provisjon 1,50% forutsatt salgssum 4 000 000,- kr. 60 000,-

Digital markeds pakke Fredrikstad kr 23 095,-

Oppgjørshonorar kr 8 750,-

Tilrettelegging kr 14 500,-

Utleddsgebyr kr 1 500,-

Visningshonorar pr visning kr 2 500,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no og EM1.no.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 15.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømlleverandør vedr. formidling av strømvavtale.

EiendomsMegler 1 Fredrikstad har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
- Fotograf: Fotoetcetera AS
- Stylist: Stylistene AS, Interiørkonsulent Tina Fredriksen og Sense Boligstyling
- Flyttetjenester: Ren bolig AS
- Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Håvard Midtsjø

EiendomsMegler

haavard.m@eiendomsMegler1oa.no

Tlf: 908 81 154

Emil Linqvist Nødtveidt

EiendomsMeglerfullmektig

emil.n@eiendomsMegler1oa.no

Tlf: 416 53 670

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Mølleveien 52, presentert av EiendomsMegler1 v/Håvard Midtsjø. Foto; Fotoetccetera AS.



Boligen har en stor veranda på 59 m² med direkte utgang fra stuen.



Romslig stue med åpen peis.



Entré med plass for yttertøy og sko.



Trapperommet binder etasjene sammen med en lakkert tretrapp.



Fra stuen er det utgang til verandaen gjennom verandadører



Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord.



Gjennomgående parkett på gulv i stue og spisestue.



Kjøkkeninnredning med laminatbenkeplate og ventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenet har en plass til en spisebord.



Kjøkkenet er adskilt fra stuen, med adkomst fra gangen.



Ett av boligens fire soverom, plassert i hovedetasjen.



Soverom med garderobeløsning og utgang til en egen veranda.



Luftebalkong på ca. 4 m² utenfor soverommet.



Balkongen er utført i trekonstruksjon.



Det andre soverommet i hovedetasjen, med plass til garderobe.



Bad i hovedetasjen, innredet med badekar.



Badet har fliser på gulv og vegger.



Baderomsinnredning med servant og speilskap med belysning.



Gangen i underetasjen har vegger kledd med trepanel.



Fra gangen er det adkomst til kjellerstue, soverom og boder.



Kjellerstuen gir ekstra plass og fungerer som et ekstra oppholdsrom.



Også kjellerstuen er utstyrt med en åpen peis.



Soverom i underetasjen med laminat på gulv og trepanel i himling.



Praktisk rom i underetasjen, kan brukes som kontor.



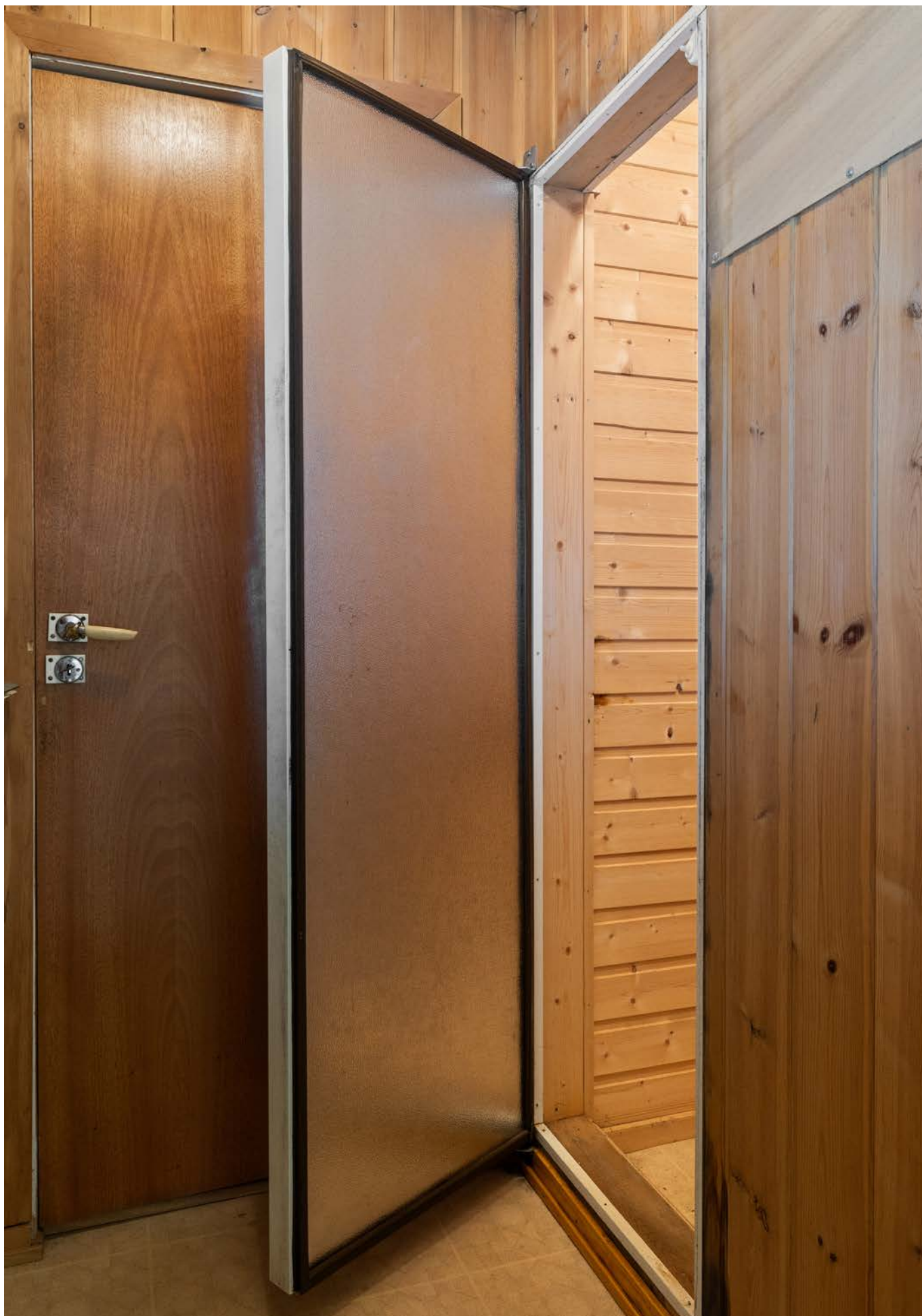
Badet i underetasjen er innredet med dusjkabinett.



Baderomsinnredning med servant og speilskap.



Vaskerom med boligens Bio sentralfyr, installert i 2023.



I kjelleren finnes et praktisk, plassbygget kjølerom.



Velstelt innkjørsel med asfaltert gårdsplass foran boligen



Integrert garasje på 48 m² med metallport og portåpner.



Utvendige oppgraderinger inkluderer ny kledning på sydveggen fra 2024 samt utskifting av flere vinduer



Tomten er opparbeidet med plenareal, busker og beplantning.



Hagen er godt skjermet og gir et fint og privat uteareal.



Taket er tekket med takplater i metall, lagt i 2016.



Eiendommen ligger i et rolig område med nærhet til skog og mark.



Enebolig fra 1978 med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Plantegning

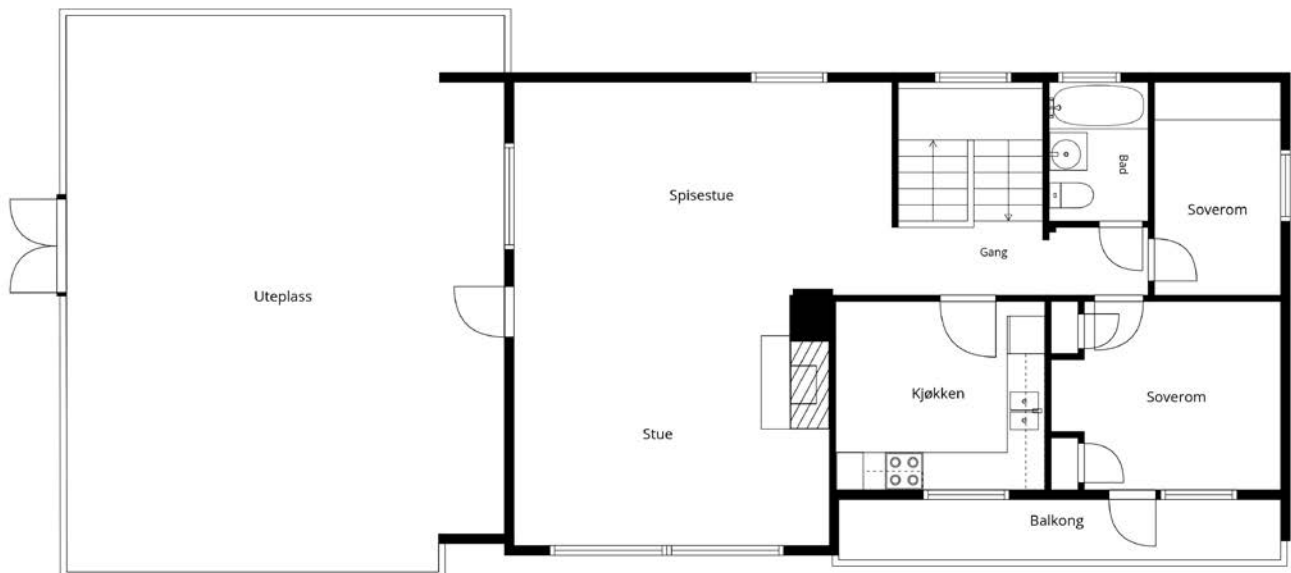


FOTO
et cetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning. Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



FOTO
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

MØLLEVEIEN 52

Nabolaget Skrellen/Gluppe - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Pettersand Pettersandåsen	10 min
Linje 7	0.8 km
Fredrikstad stasjon	10 min
Linje RE20, RX20	4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

SKOLER

Trosvik skole (1-7 kl.)	12 min
514 elever, 26 klasser	1.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
452 elever, 30 klasser	1.2 km
Frederik II videregående skole	14 min
1277 elever	1.3 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	8 min
180 elever, 6 klasser	2.9 km

” «Rolig og barnevennlig område.»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

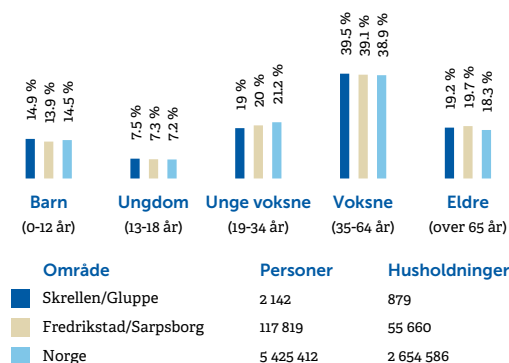
Veldig bra 81/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Christianslund barnehage (0-5 år)	9 min
33 barn	0.7 km
Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år)	10 min
49 barn	0.8 km
Trosvik barnehage (1-5 år)	9 min
95 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Christianslund	15 min
PostNord	1.3 km
Kiwi Onsøyveien	16 min
PostNord	1.5 km



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 STØYNIVÅET
Lite støynivå 94/100

 TRAFIKK
Lite trafikk 89/100

 TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 89/100

SPORT

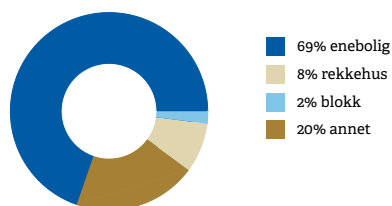
 Trosvikbanen - gressbane 7 min 
Fotball 0.6 km

 Liaveien balløkke 11 min 
Ballspill 0.9 km

 Trimeriet Fredrikstad 22 min 

 Friskis & Sveltis Fredrikstad 5 min 

BOLIGMASSE

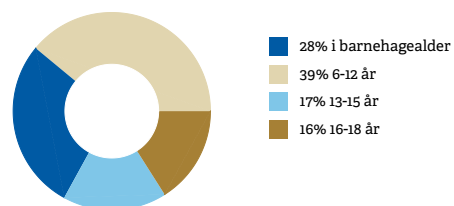


VARER/TJENESTER

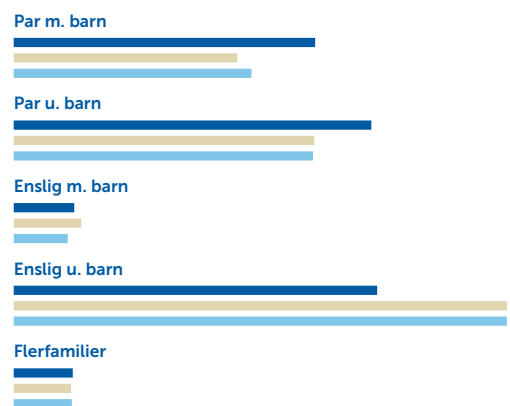
 Værstetorvet 7 min 

 Ditt apotek Ørebekk 17 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



0% 43%

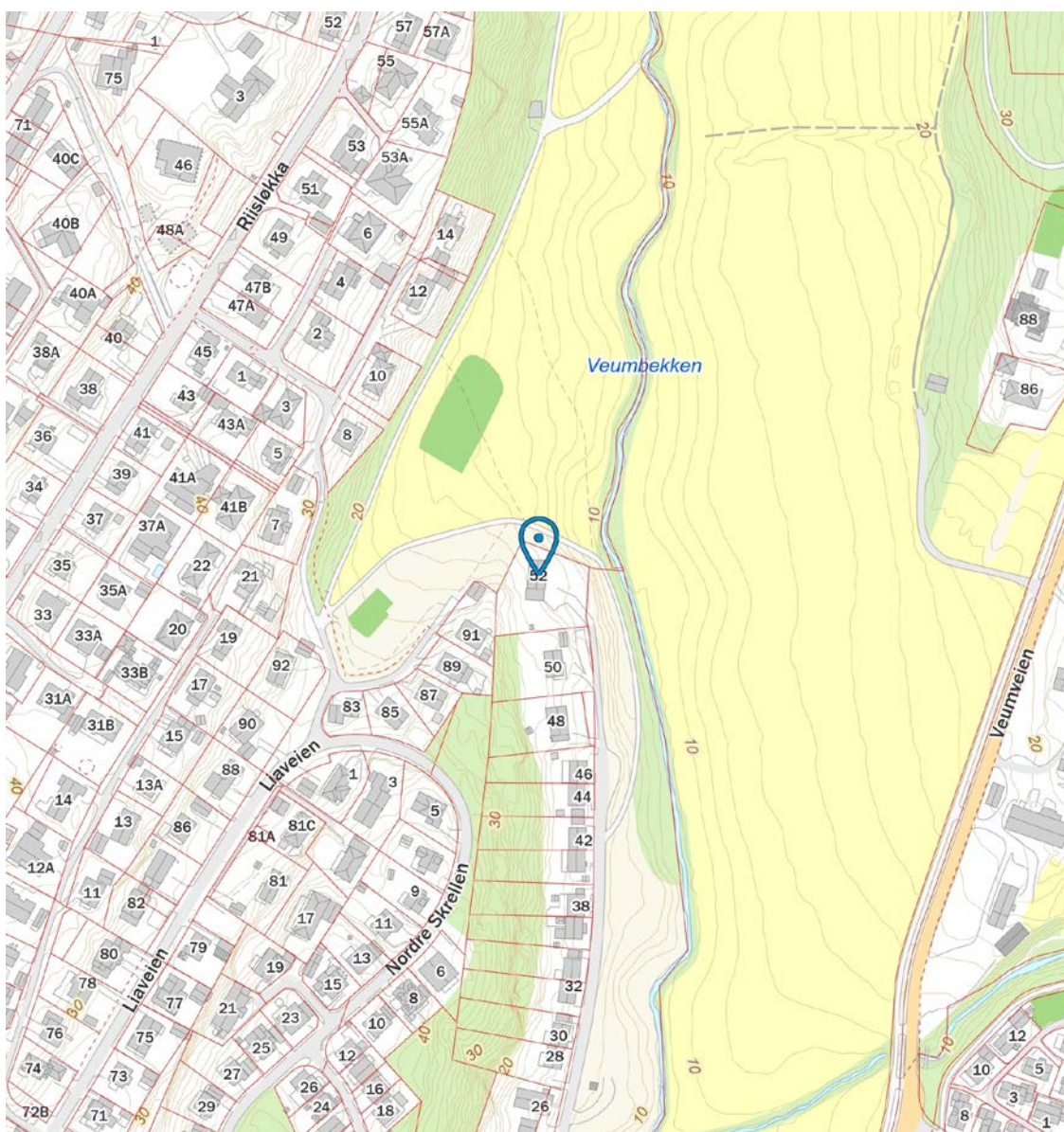
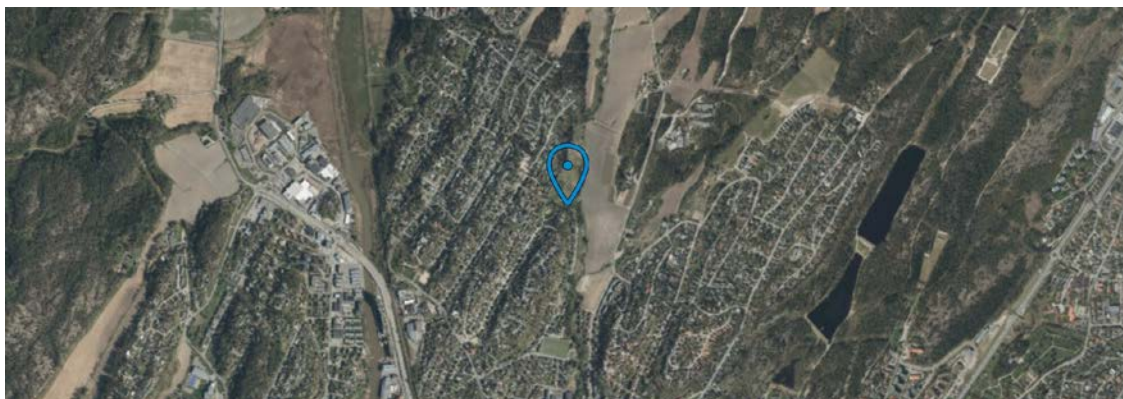
 Skrellen/Gruppe
 Fredrikstad/Sarpsborg
 Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separt	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



Enebolig



Møllevien 52 , 1613 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 210, bnr. 500

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 12.06.2026

Rapportdato: 14.08.2026

Oppdragsnr.: 19389-1301

Eiendomsverdi ref nr: DI2348

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

A1 FREDRIKSTAD EIENDOMSTAKSERING AS

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig

Terje Frost

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig, oppført 1978 i trekonstruksjon over 1 etasje samt full underetasje i mur/blokkekonstruksjon og lavt krypeloft. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel teknet med takplater i metall. Enkle greie overflater utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering. Bad, vaskerom og kjøkken er fra byggeår og oppgradering må påregnes. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing. Våtrom må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte bygningsdeler fra 1970/80 tallet må påregnes å skiftes ut, normal elde/slitasje og oppgraderingsbehov iht byggeår og påregnelig elde/slitasje og utidsmessighet.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fastskrudd taktekking, ikke mulig å sjekke undertakstekking fra utsiden. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Underetasje i mur/blokkekonstruksjon, teglmurt ute. Malte trevinduer med 3 lags isolerglass. I hovedsak fra byggeår. Noen nyere trevinduer med 2 lags isolerglass, fra 2025/26. Det er tett teak hovedytterdør med glasset sidefelt, fra byggeår. Malte balkongdører i tre med 2 lags glass, fra 2008/09. Enkel tredør fra gang (boligdel) til garasje og nyere EL-30 dør inn til fyrrom. Garasjeport i metall med portåpner/motor. Det er stor veranda over garasjen. Fliser på gulv og rekkverk i stål og trekonstruksjon. Liten luftebalkong i trekonstruksjon utenfor soverom

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, laminat, teppe og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Himlingene har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner. Støpt dekke på oppfylte masser i underetasjen. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon. Det er elementpipe, åpen peis i kjellerstue og stue samt parafinovn i boligen. Trappen er en lakkert tretrapp. Innvendige dører er finerdører samt noen foldedører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Utført overflatesøk med Protimeter SM, ikke avdekket unormal fukt. Våtrommet er gammelt med overskredet forventet levetid og med avvik. Må oppgraderes for å tilfredsstille dagens forskrifter og brukerkrav.

Våtrom > Kjeller > Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det

foreligger ingen dokumentasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på vaskerommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0. Våtrommet er gammelt med overskredet forventet levetid og med avvik. Må oppgraderes for å tilfredsstille dagens forskrifter og brukerkrav.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er eldre enkelt og plassbygget kjølerom. Belegg på gulvet og trepanel på vegger og i himling. Fuktmåling med protimeter SM viser normale utslag 11-14 vektprosent.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er biovarmeanlegg. Det er sentral varmtvannsberedning. (Bio fyr+el-kassett) Vannbåren varme via radiatorer. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1978.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Sannsynligvis fjell/faste masser. Avløpssikringen består av grunnmursbeskyttelse og drenerende masser, fra 1978. Grunnmuren er utført i lettklinker/mur/blokkekonstruksjon. Fundament er opplyst som annet/ukjent. Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1978 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1978 og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er oljetank i stål, plassert i garasje. Rørapplegg er nytt i forbindelse med installasjon av Biofyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

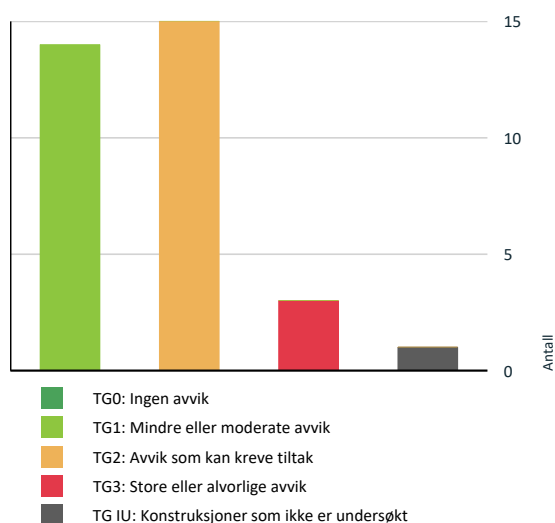
Enebolig

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

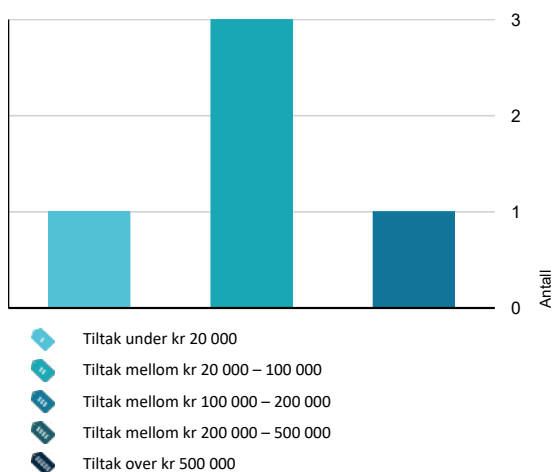
Tegninger mottatt fra megler. Det er avvik i rominndeling/rombruk i underetasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Møllevæien 52 i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av eier 09/06-26. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra eier og megler, arealer fra oppmåling, opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Avvik: [Gå til side](#)
- ! Avvik:
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1978

Kommentar
Eiers opplysning.

Anvendelse
Bolig tatt i bruk

Standard
Eiendommen innehar normal god standard

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold er godt oppfulgt

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Ny takteking, renner og beslag
2023	Modernisering	Ny Bio sentralfyr inkl røropplegg.
2024	Modernisering	Omkledning sydvegg samt lokal utskifting forøvrig. Enkelte nye vinduer
2025	Modernisering	Div el arbeider (El skap)

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Fastskrudd takteking, ikke mulig å sjekke undertakstekking fra utsiden.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert snøfangere, men det er ikke fare for nedras slik gangveier (persontrafikk) går pr idag.

Konsekvens/tiltak

- Fare for personskafe ved nedras

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning. Underetasje i mur/blokkekonstruksjon, teglmurt ute.

Vurdering av avvik:

- Stedvis noe begrenset lufting opp bak kledningen

Konsekvens/tiltak

- Følge med på evt utvikling. Manglende ventilering kan føre til fuktdannelse og påfølgende råte i kledningen

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3 lags isolerglass. I hovedsak fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Vindu på et soverom i underetasjen er for lite i forhold til krav om lysinnslipp.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Noen nyere trevinduer med 2 lags isolerglass, fra 2025/26.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er tett teak hovedytterdør med glasset sidefelt, fra byggeår. Malte balkongdører i tre med 2 lags glass, fra 2008/09. Enkel tredør fra gang (boligdel) til garasje og nyere EL-30 dør inn til fyrrom. Garasjeport i metall med portåpner/motor.

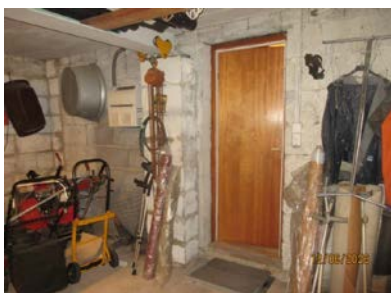
Vurdering av avvik:

- Fare for brannsmitte samt evt gass/røk fra garasje og inn mot boligdel. Dør bør byttes, Lokal TG3
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Kun enkel innerdør mellom boligdel og garasje

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er stor veranda over garasjen. Fliser på gulv og rekkverk i stål og trekonstruksjon. Liten luftbalkong i trekonstruksjon utenfor soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Det er påvist feil fall på avrenning på tettesjikt.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist mangelfull eller svekket understøttelse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Ståldrager i garasjen er kappet og har nedbøyning. Ytterligere kontroll av fagkyndig bør utføres.
- Feil fall kan føre til vannansamlinger, med økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjikt for å sikre videre funksjon.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke understøttelsen for å sikre trygg bruk.
- Rekkverk på stor veranda er målt til 95cm på laveste punkt, krav er 100cm. Mindre avvik. Rekkverk er ca 103 cm over garasjeport.

Estimat er satt for oppretting/avstiving av jerndrager.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, teppe og beleg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekken øker.
- Det er langsgående oppsprekking på parkettgulv i stuen.

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og trepanel. Himlingene har trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner. Støpt dekke på oppfylte masser i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Bæredrager i garasjen er kappet og har nedbøying. Forholdet er omtalt under punkt: Balkong/veranda.

Konsekvens/tiltak

- Fare for svikt i konstruksjonen

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, åpen peis i kjellerstue og stue samt parafinovn i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger anmerkning fra feiervesen, se feierrapport. Ny dør EL-30 er montert inn mot fyrrommet

Konsekvens/tiltak

- Kostnadsestimat for utbedring bør utarbeides av fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det var mye utslag på metall/tre under trappen samt i soverom. (fare for skade i bakenforliggende rør/utstyr) Måling er foretatt med pigger (Protimeter SM) og det ble ikke indikert unormal/forhøyet fukt.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lakkert tretrapp.

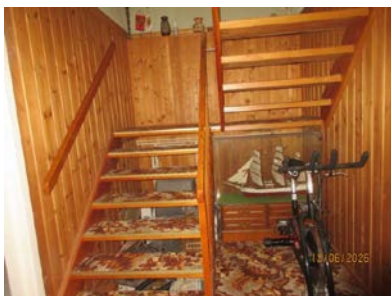
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskaade ved ferdsel i trappen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører samt noen foldedører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

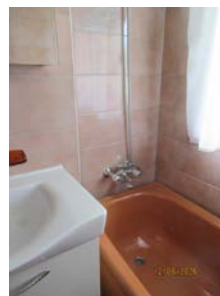
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Utført overflatesøk med Protimeter SM, ikke avdekket unormal fukt

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på vaskerommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre enkel kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap og komfyr.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > FYRROM/VASKEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er eldre enkelt og plassbygget kjølerom. Belegg på gulvet og trepanel på vegger og i himling. Fuktmåling med protimeter viser normale utslag 11-14 vektprosent. Eldre aggregat, ukjent tilstand. Sannsynligvis begrenset gjenværende levetid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

Beskrivelse

Det er biovarmeanlegg og el kassett.

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er utført service i 2025. Dokumentasjon er ikke fremvist
- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning. (Bio fyr)

Årstall: 2023 Kilde: Egenerklæring

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme via radiatorer.

Årstall: 1992 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Enkelte av radiatorer er aldrig brukt iflg eier, usikker funksjon. (stor i stue)

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.
- Radiatorer og rørføringer er fra byggeår.

⚠ 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1978.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektro faglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og pulverapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Sannsynligvis fjell/faste masser

TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Avløpssikringen består av grunnmursbeskyttelse og drenerende masser, fra 1978.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinker/mur/blokkonstruksjon. Fundament er opplyst som annet.

TG 2

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1978 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1978 og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakeum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakeum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det er 2 stk 1000 liter oljetanker i stål, plassert i garasje. Røropplegg til fyr er nytt i forbindelse med installasjon av Biofyr.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik:
- Avvik:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Vindu på et soverom i underetasjen er for lite i forhold til krav om lysinnslipp.
- Kun enkel innerdør mellom boligdel og garasje
- Rekkverk på stor veranda er målt til 95cm på laveste punkt, krav er 100cm. Mindre avvik. Rekkverk er ca 103 cm over garasjeport.

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helseisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsl i trappen.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brannsikring av anlegget om dette finnes.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

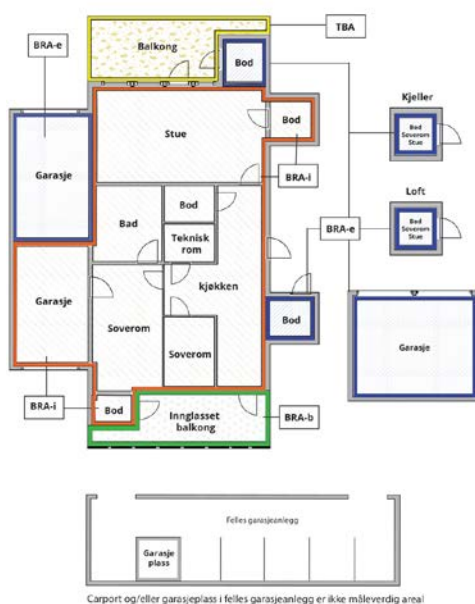
Hva er måleverdig areal?

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.



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).
	Arealet 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85			85	63
Kjeller	124			124	
SUM	209				63
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Entré, kjellerstue, hall m/trapp, soverom, soverom 2, fyrrom/vaskerom, bad, gang, kjølerom, garasje		

Kommentar

Areal i underetasjen er fordelt med 76m² i boligdelen og 48m² i garasjen (adkomst fra boligdelen)
TBA i hovedetasje består av liten veranda på ca 4m² samt veranda over garasjen på 59m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger mottatt fra megler. Det er avvik i rominndeling/rombruk i underetasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se oppstilling pkt: tilbygg/modernisering

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Terje Frost	Takstingeniør
	John Stene Simensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	500		0	1610.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mølleveien 52

Hjemmelshaver

Simensen John Stene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et eldre etablert og populært boligområde, bestående av frittliggende lav boligbebyggelse. Rolig og barnevennlig beliggenhet innerst i blindvei. Kort avstand til skoler, barnehage, videregående skoler, bussholdeplass og div forretninger. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Reg plan: Skrellen og Liaområdet. Plan ID: 107

Om tomten

Tomten er flat til skrånende i flere nivå. Opparbeidet med plenareale, busker og beplantning. Godt skjermet og fint uteareal. asfaltert i innkjørsel og gårdsplass. Tomten har normalt gode lys/solforhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 911 300	2026	Opplysninger fra Komtek

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				8 500

Kommentar

Årlig premie er kun estimert av takstmannen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.06.2026	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.08.2026	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

John Stene Simensen

Boligen

Mølleveien 52

1613 Fredrikstad

3107-210/500/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1986
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 5340260169 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Har vært råteskade på vinduer i stuen og på det minste soverommet. Disse vinduene er skiftet ut med ny karm og glass

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet i stue i 2024 og det lille soverommet er skiftet i 2026

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Byggteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Se forrige punkt vedr. utskifting av vinduer

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av garasje. Byttet elektrisk anlegg, støpt nytt belegg på taket av garasje utvendig.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Har vært skjevheter. Huset jekket opp av snekkerfirma

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Byggteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Jekket opp hus for å rette opp skjevheter.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: AG varmeteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut hele oljefyringsanlegg med biodiesel anlegg. Kan også brukes med strøm. Radiatorer er av eldre dato.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Boligelektrikeren

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til automatsikringer

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

7



Adresse

Mølleveien 52, 1613 FREDRIKSTAD

Dato for energimerking

17.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-333781

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13409420

Gårdsnummer

210

Bruksnummer

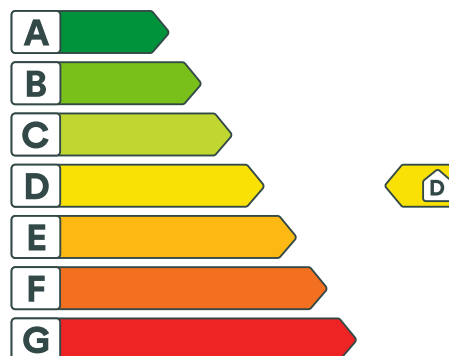
500

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1978

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

209,0 m²

Oppvarmet bruksareal

209,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Bio-energi, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

225,30 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

222,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år

74 318 kWh



Mølleveien 52, 1613 FREDRIKSTAD



Detaljering

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



Mølleveien 52, 1613 FREDRIKSTAD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 6: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 7: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 20: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 21: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 26: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 27: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
 - Standard grunnkart
 - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
 - Matrikkelkart
 - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan
 - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
 - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til meklings med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>



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

Eiendomsrapport for 210 / 500 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart



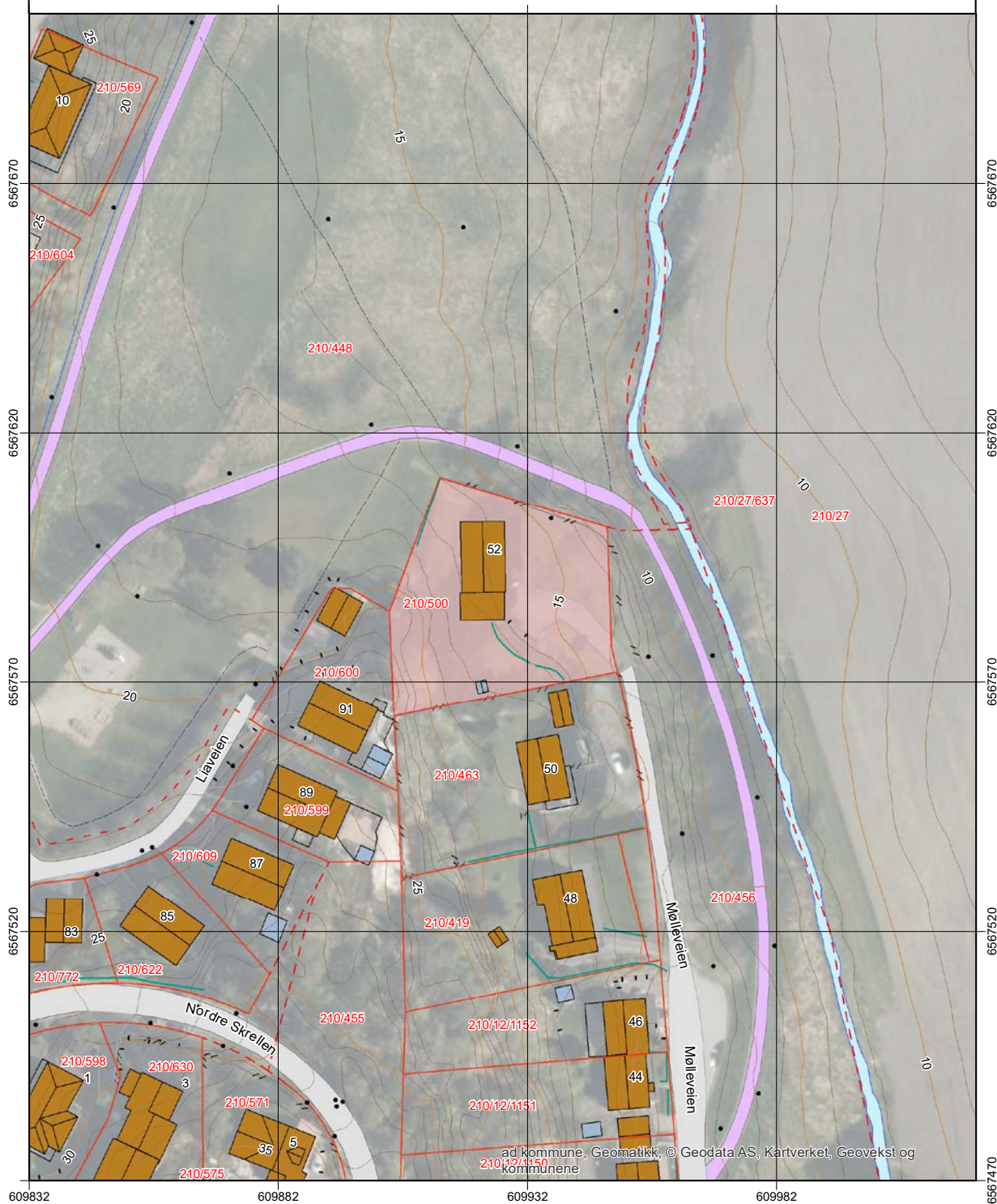
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Møllevæien 52, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/500/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-23



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



Grunnkart

Adresse: Mølleveien 52, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/500/0/0

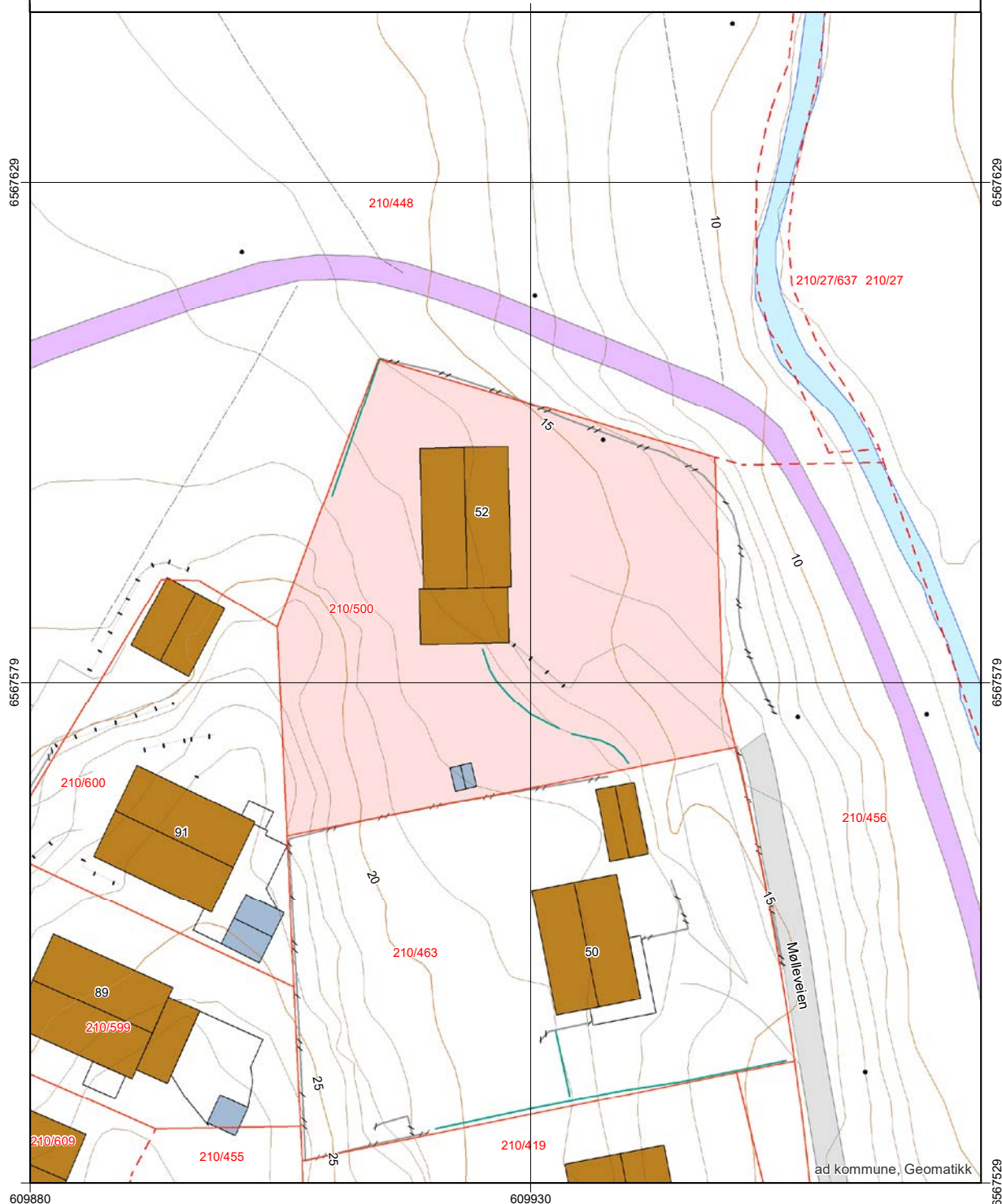


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-06-23



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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/500/0

Bruksnavn	MØLLEVEIEN 68	Beregnet areal	1 610.4
Etablert dato	02.11.1976	Historisk oppgitt areal	1 612.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ 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
JOHN STENE SIMENSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	15.04.2015	03.06.2015	2014/22040	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	15.04.2015	03.06.2015	2014/22040	
AF - Annen forretningstype	05.01.2011	05.01.2011		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	02.11.1976			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerkna
☒	☐	☐	☐	☐	12.01.1998	1 610.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13409420	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13409420: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	214.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	214.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.10.1978	15.10.1978

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

23.06.2026

side 2 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

B - Bolig	H0101	214.0	4	2	1 - Kjøkken
-----------	-------	-------	---	---	-------------

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	86.0	0.0	86.0	0.0
U01	0	128.0	0.0	128.0	0.0

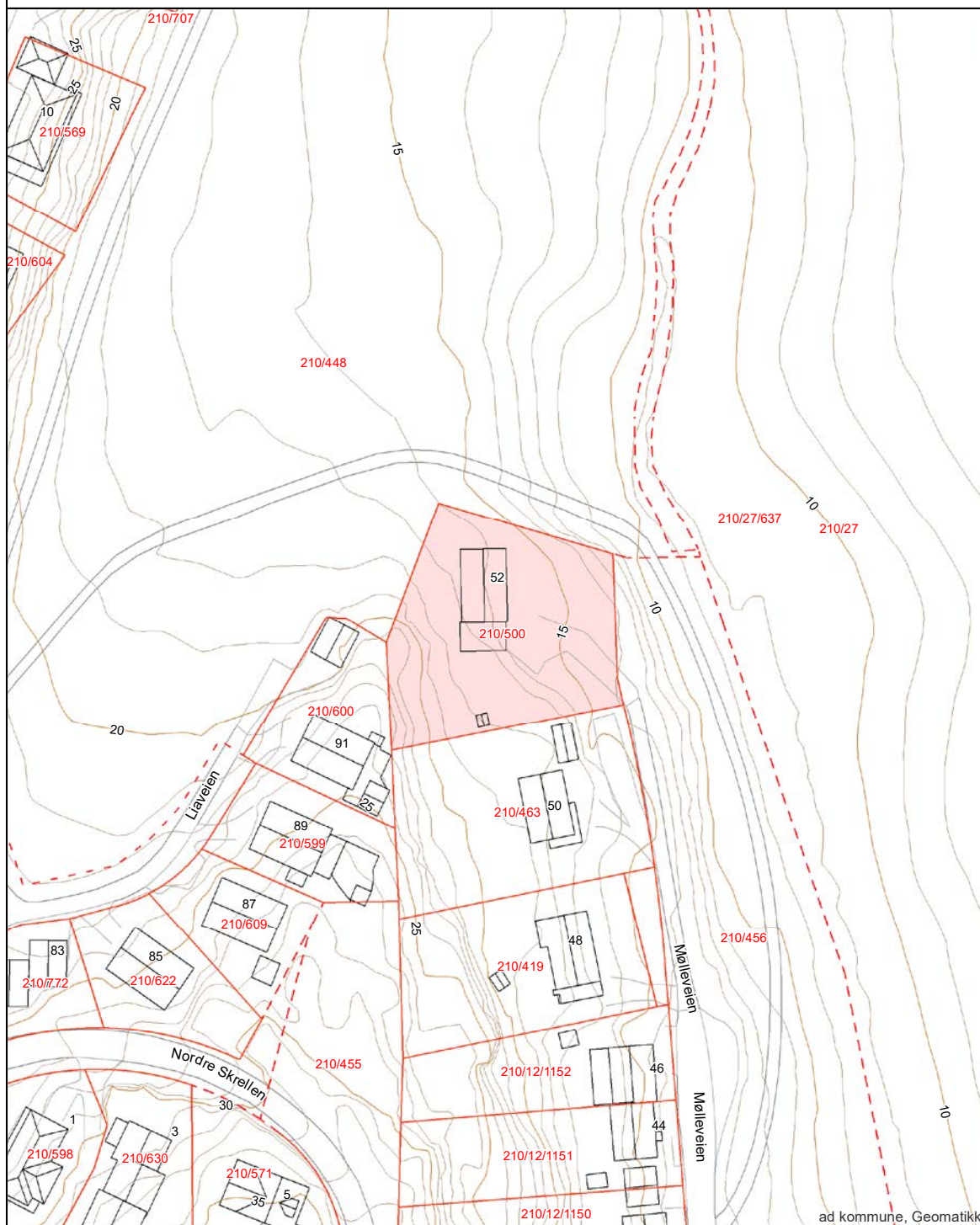
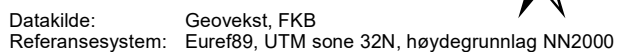
Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Mølleveien	52		1613 FREDRIKSTAD

Adresse: Mølleveien 52, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/500/0/0



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-23



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mølleveien 52, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/500/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-23



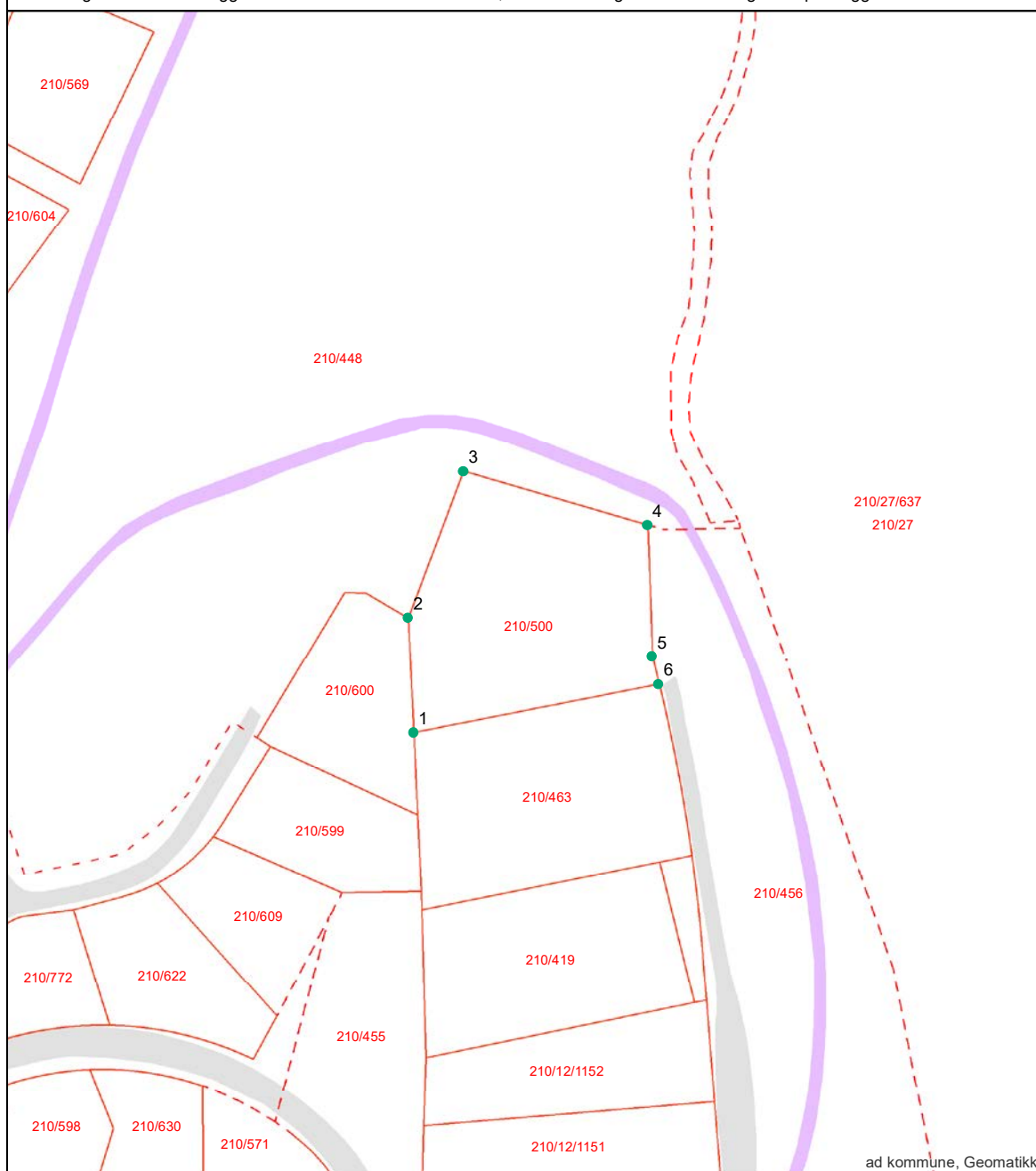
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 23.6.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1610.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567563.63192	609905.50419	Ikke spesifisert	20.92	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6567584.51747	609904.522365	Fjell	28.65	Kamjern		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6567611.31112	609914.628399	Ikke spesifisert	35.01	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6567601.47667	609948.211638	Ikke spesifisert	24	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
5	6567577.50643	609949.040347	Ikke spesifisert	5.21	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
6	6567572.44819	609950.259573	Ikke spesifisert	45.64	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

Plan nr.: 107

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKRELLEN- OG LIAOMRADET, FREDRIKSTAD KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2. Området for rekkehus og vertikalt delte tomannsboliger.

- a) Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- c) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 3. Areal for småhusbebyggelse.

- a) I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Bolighusets grunnflate må ikke overstige 120 m².
- b) Garasjene skal oppføres som frittliggende eller som tilbygg til bolighus (evt. i underetasje) der forholdene tilsier det. Garasjene kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 20 m² og skal være tilpasset bolighuset i materialvalg form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§4 Fellesbestemmelser.

- a) Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstreking skal ha lik takvinkel.
- b) Området bør ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- c) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,8 meter inklusiv eventuell sokkel. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

- e) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- f) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- g) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- h) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene Fredrikstad kommune.

Stadfestet: Fylkesmannen i Østfold

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mølleveien 52, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/500/0/0

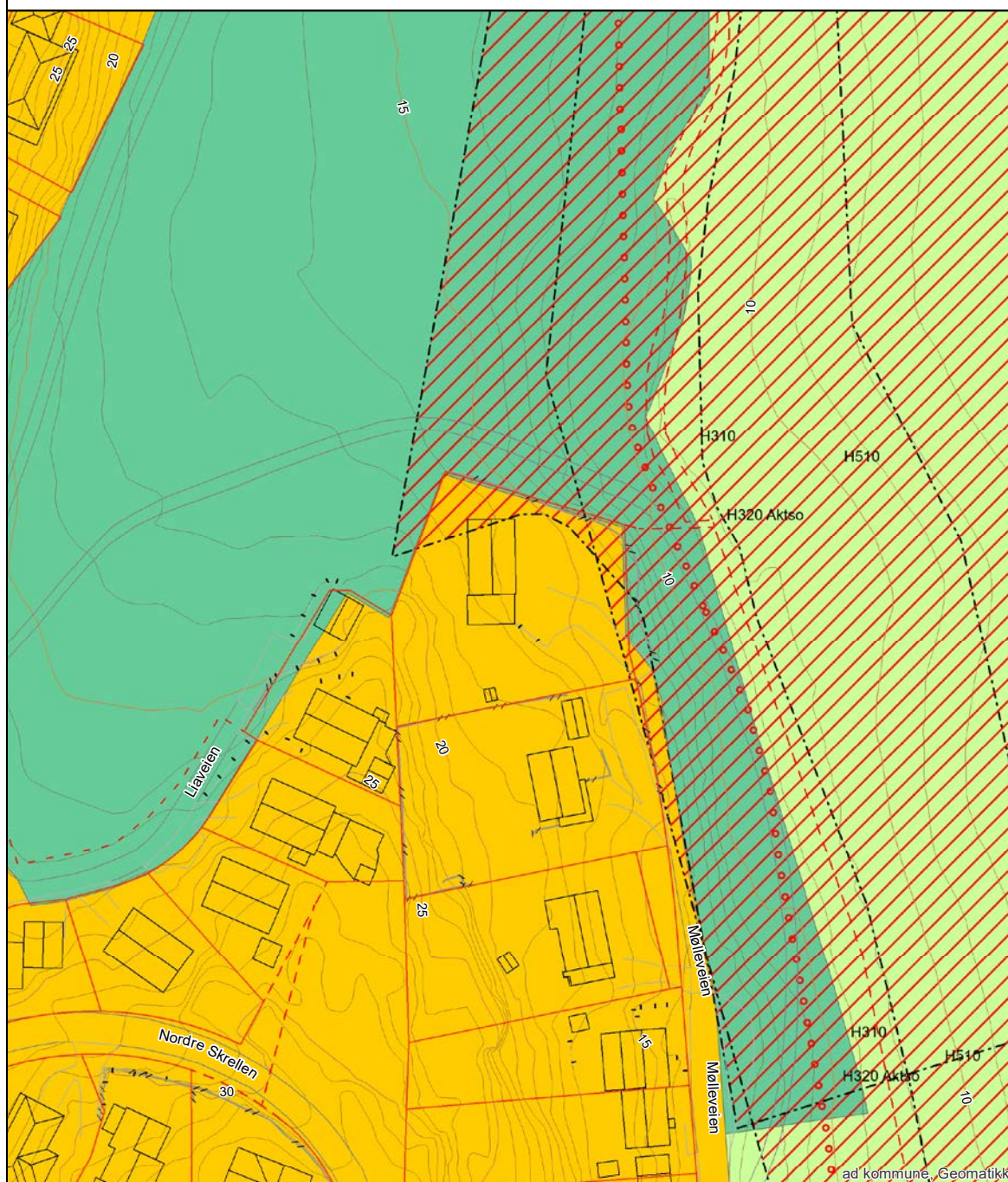
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-23



Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mølleveien 52, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/500/0/0

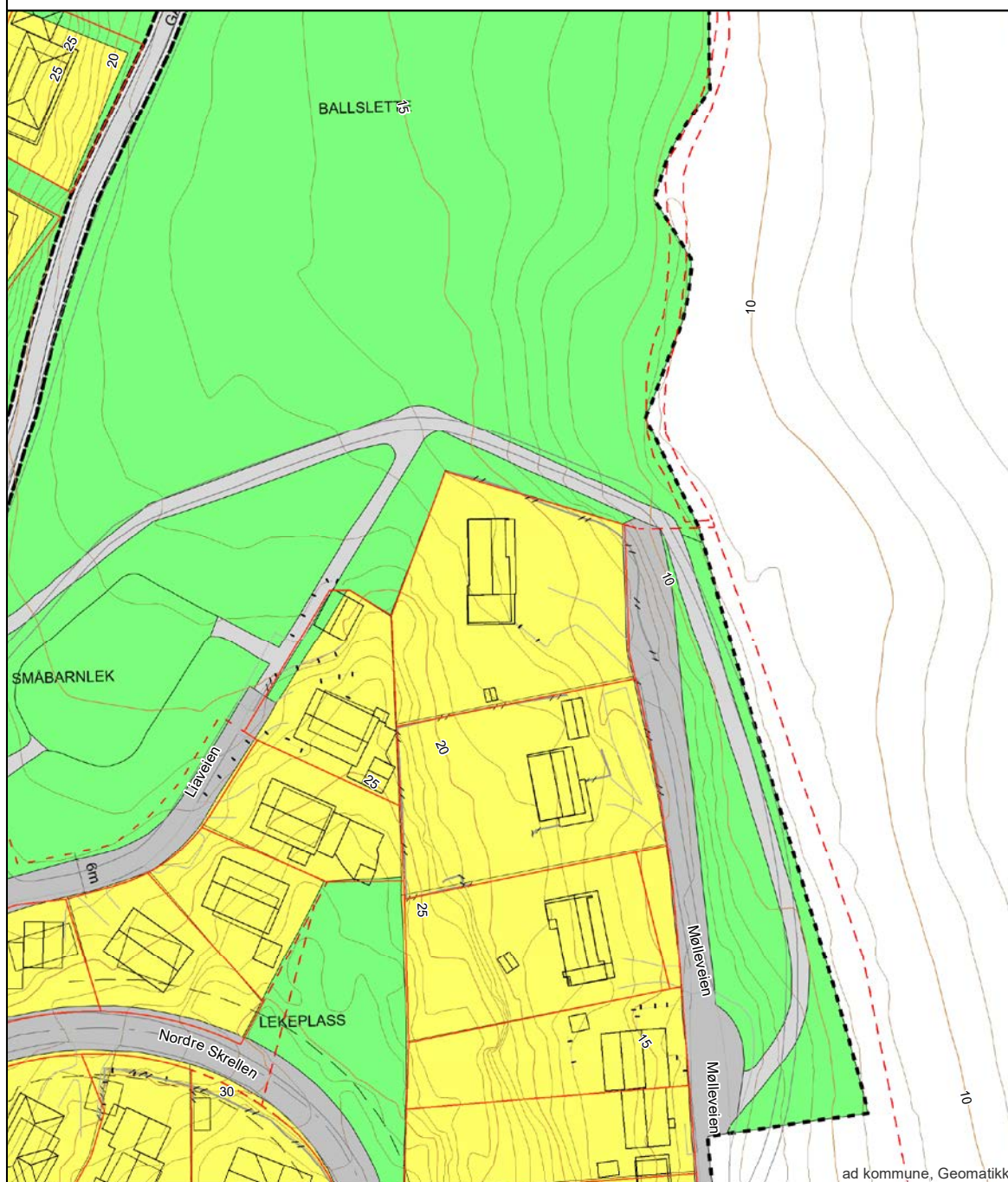
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-23



Planident: 107
Ikrafttredelsesdato: 16.5.1978
Plannavn: Skrellen- og Liaområdet

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

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





Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsatt av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	11.01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	11.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: EUREF89, sone 32N, høydegrunnlag NN0000
Kartgrunnlag: Geovekt FKB
Digitale plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

BA	Bebyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse
FR	Fritidsbebyggelse
S	Sentrumformål
	Forretnings
CP	Offentlig eller privat tjenesteyting
FT	Fritids- og turistformål
	Råstoffutvinning
N	Næringsbebyggelse
KA	Kreftanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
U	Uteoppholdsareal
G	Grav og urnelund
CA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

GP	Blågrønn struktur
	Naturområde
	Turdrag
	Fronnåre
	Park
	Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
SH	Småbåthavn
	Naturområde
FL	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og farsesoner

F10	Hensynssone ras- og skredfare
F15	Hensynssone flomfare
F20	Hensynssone høyspenningsanlegg
F30	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

N10	Krav vedrørende infrastruktur
-----	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

H10	Hensynssone landbruk
H20	Hensynssone friluftsliv
H30	Hensynssone landskap
H40	Hensynssone naturmiljø
H50	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

H10	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H20	Båndlegging etter lov om naturvern
H30	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

N10	Krav om felles planlegging
-----	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunell	Tunell
	På bakken	På bakken
	Bro	Bro
Fjernveg		
Hovedveg		
Samveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jordbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivutløp		

JURIDISK LINJE

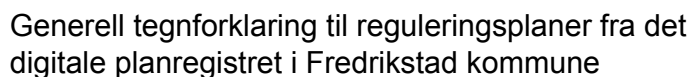
Byggesone	
Fortidsgrænse sje (100 m-belte)	
Strandings sje	
Markgrænse	

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

[illegible]

105

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mølleveien 52, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/500/0/0

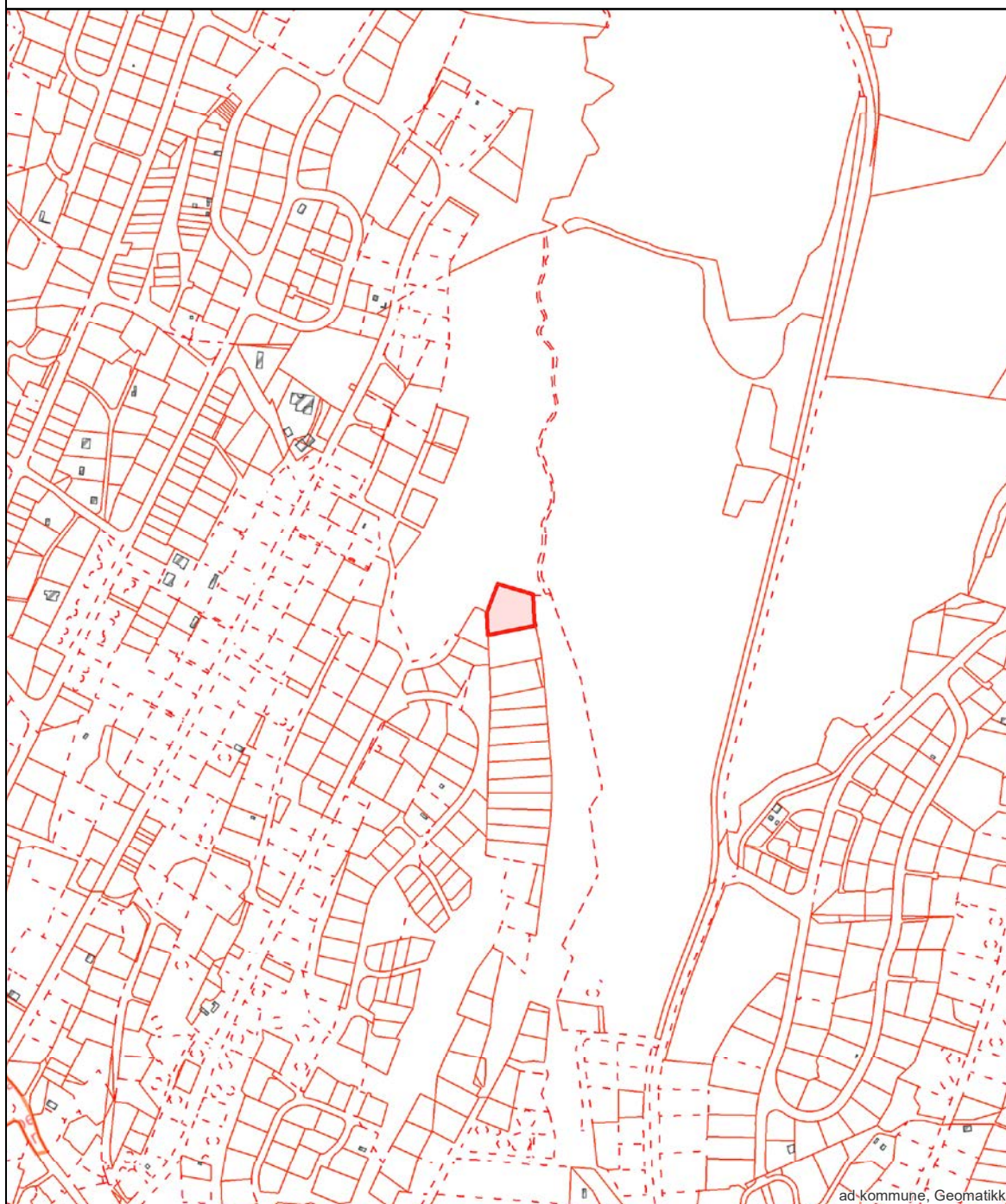
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-06-23



Planident:
Plannavn:

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

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



ad-kommune, Geomatikk

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/500/0/0

Eierrepresentant: Simensen John Stene

Regningsmottaker: Simensen John Stene

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	MØLLEVEIEN 68	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	500	Oppgitt areal	1612 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1610,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Mølleveien 52	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1613 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Skrellen - Lia	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13409420	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		214

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

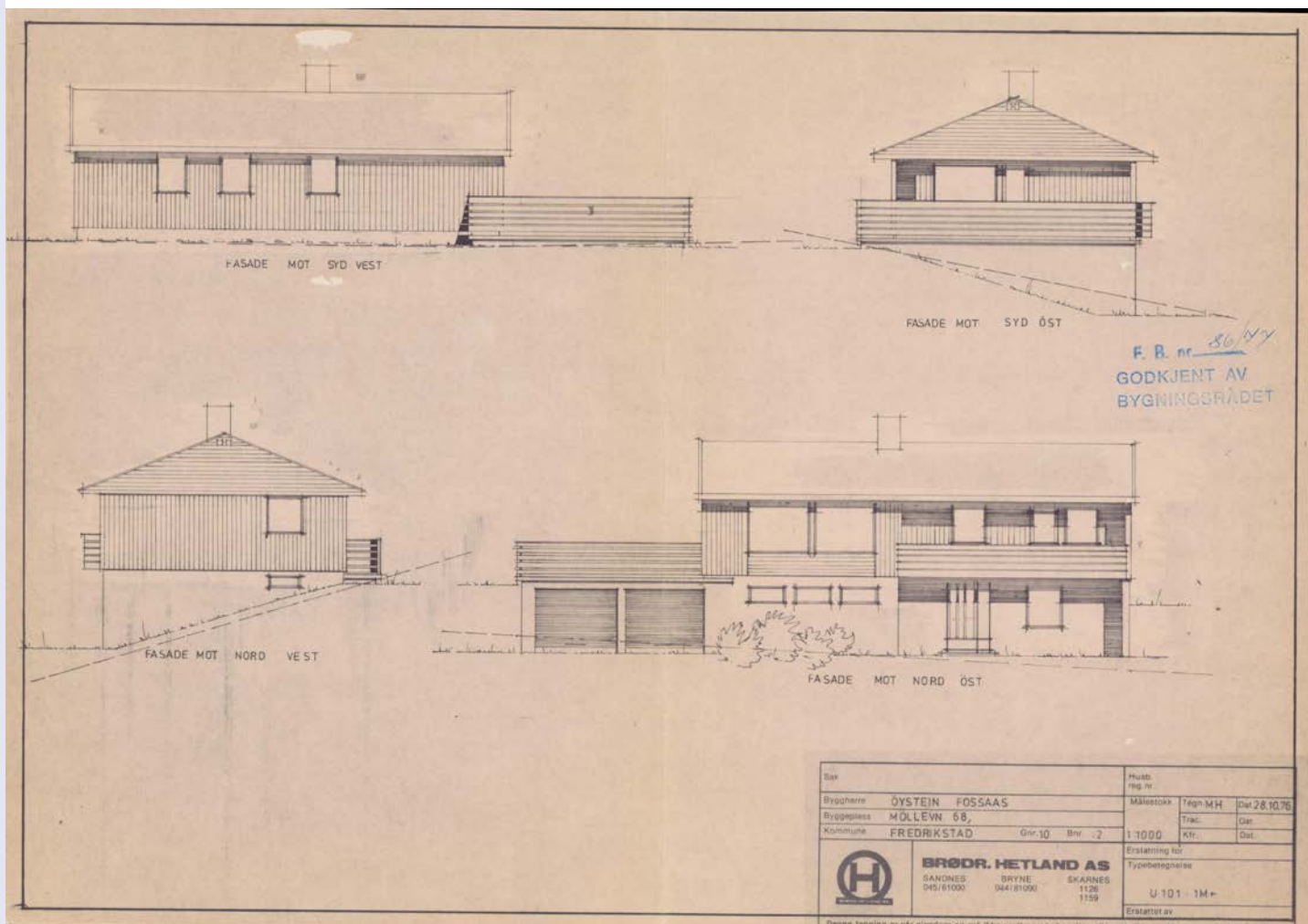
Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SIMENSEN JOHN STENE	Mølleveien 52	1613 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

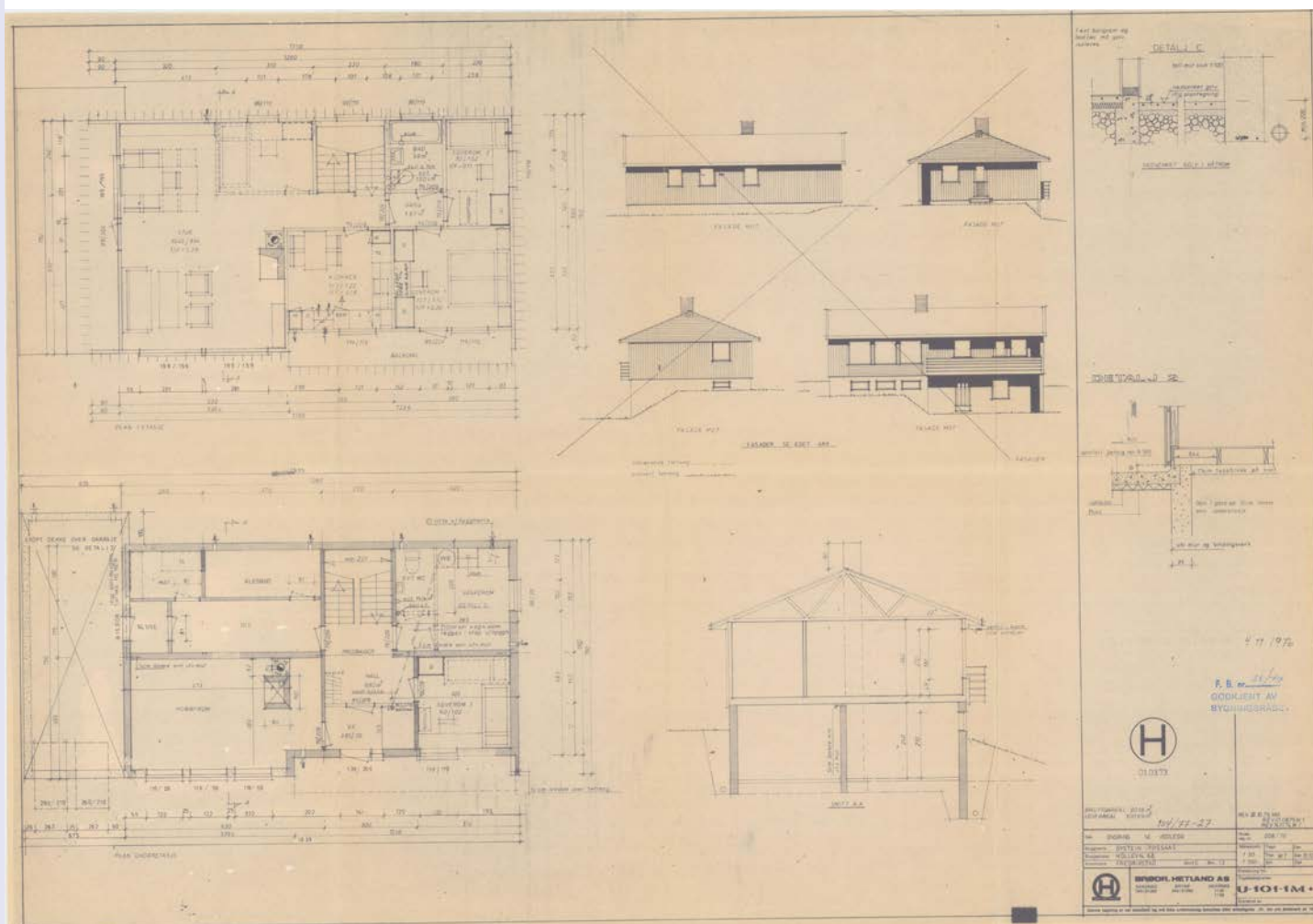
KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1108 RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 2 256,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 820,00
153 BRANNILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
60 ESkatt Bolig	1 911 300,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 6 116,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	29,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 1 270,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	29,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 419,00
						kr 15 190,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23050141	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	30.10.2025	2025	29	1103







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.

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk



Eiendomsstatus, ordre 9304973

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	Bnr: 500	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Mølleveien 52, 1613 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	1610.4 m 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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare
Reguleringsplaner: 107 Skrellen- og Liaområdet	Vedtatt: 16.05.1978	Formål: 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest107_130.pdf		

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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 23.06.2026



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
25. Juni 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	210	Bnr.:	500	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Mølleveien 52					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 10.01.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 10.01.2025		

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Simensen John Stene

Mølleveien 52

1613 Fredrikstad

Adresse: Mølleveien 68 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 13409420
Eiendom: 210 / 500 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 3
Tilsyn: Utført 10.01.2025
Hyppighet: Hvert 4. år

Dato: 25.06.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Cato Eriksen
Avtale nr: 12428

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

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Elementskorstein **Plassering:** 1

Anmerkning nr1: Det er avdekket feil på røykrørsinnføring mot skorstein.
Kommentar: Røykrør stikker litt inn i pipen.

Anmerkning nr 2 : Vegger, tak og gulv i fyrrom skal være i ubrennbart materiale.
Det vil si at vegger, gulv og tak må være i materiale med brannmotstand tilsvarende en halv time.
Dør må ha brannklassifisering minimum B30/EI30 og være selvlukkende.
Dessuten må alle kabelgjennomføringer være forsvarlig tett.
Kommentar: Gjelder fyrrom i 1 etg.

OBS !

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. juni 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 500 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

Adresse: Mølleveien 52, 1613 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

DOKUMENTAVGIFT ER BETALT MED KR. 170,-
Fredrikstad byfogdembete

Dagbok nr. 3967
- 2 NOV 1976
Fredrikstad byfogdembete

S K J Ø T E.

Undertegnede Aileen Johannesen, Gerd Nygaard og William Foreman selger, skjøter og overdrar en parsell av gnr.10, bnr.12 Strøbsomhet i Fredrikstad til Øystein Fossaa f.27.09.1951, personnr. [redacted] som i h.h.t.målebrev av 28.mai 1976 er gitt betegnelsen bnr. Mølleveien 68.

Parsellen som er 1611,9 m² skal bebygges men det skal ikke kunne drives ervervsvirksomhet på denne.

Kjøpesummen kr.14.507,- kroner fjortentusenfemhundreogssju- er satt ved offentlig takstforr.den 2.sept.1976, sak 103/76.

Salget er avgjort ved kontant betaling.

Kjøper er gjort kjent med ved utskrift av Fr.stad bygningsråds forhandlingsprotokoll at han ved skriftlig erklæring må være villig til å justere tomtens nordøstre grense dersom dette av reguleringsmessige grunner skulle bli nødvendig.-Dette er selgers uvedkommende. Omkostninger ved overdragelsen bæres av kjøper.

Skjøtet vedtas.

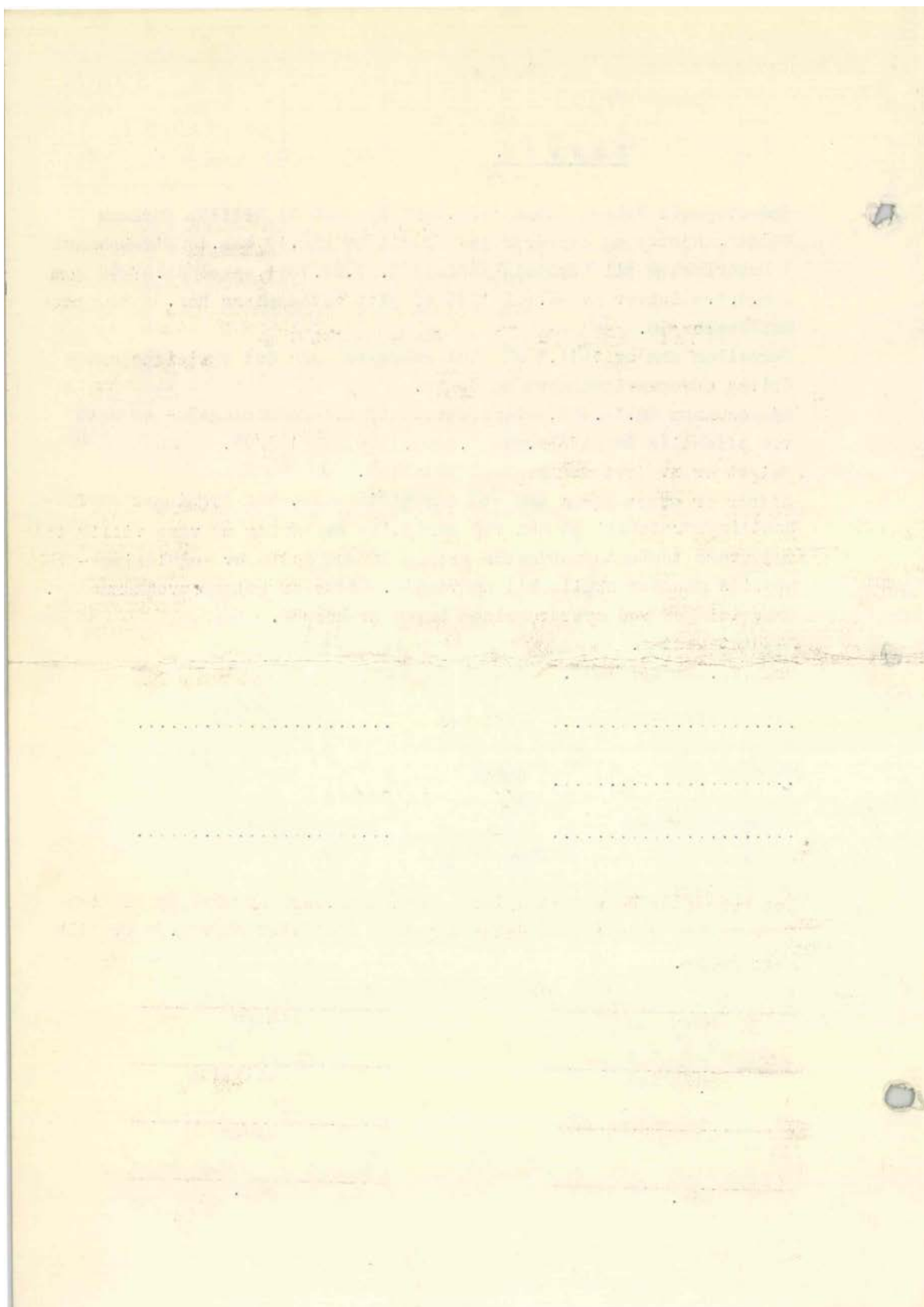
Oslo, 25.oktober 1976.

Aileen Johannesen.....	gift med	Erik Johannesen.....
<i>Aileen Johannesen - Førmannr. 15.</i>		<i>Førmannr. 15,</i>
Gerd Nygaard.....	ugift	
<i>Gerd Nygaard, Solne Sølfengr. 33. Oslo 9.</i>		
William Foreman.....	gift med	Bjørge Foreman.....
<i>William Foreman, Høllundsvingen 30 Oslo 6.</i>		<i>Bjørge Foreman.</i>

Det bekreftes herved at Aileen Johannesen, Gerd Nygaard og William Foreman har undertegnet dette skjøte i mitt/vårt nærvær. De er alle over 20 år.

Hans Liestang
navn
Bokholdt
stilling
58 år
alder
Nelandsgt. 24 Oslo 1.
adr.

Vill Vagnaldsen
navn
Postbetjent
stilling
31
alder
Grosv. 7. 1600 Fr. stad
adr.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

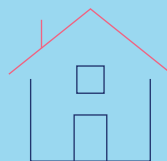
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert bolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østfold og Akershus (kr 5 035 for Borettslagseiendom, kr 7 270 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 295 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for

enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Egenandel på 6/8000 (avhengig av boligtype) påløper ved 10 timers advokatbistad, tvist eller innhenting av takstrapport

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorrdningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiorrdning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187

Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Produktarket er gyldig fra 1. februar 2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus



Skann koden for
mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 12.05.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.612.222 kr og totalt 3.612.222 kr. Nominell rente er 5,24 og effektiv rente er 5,44 % og månedlig terminbeløp 12.033 kr.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Møllevæien 52, 1613 FREDRIKSTAD

Gnr 210, bnr 500, i Fredrikstad kommune.

Oppdragsnr. 5340260169

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Håvard Midtsjø
Eiendomsmegler

Telefon: 908 81 154
E-post: haavard.m@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Fredrikstad
Nygaardsgata 39, 1607 FREDRIKSTAD