

aktiv.

Karivoldveien 7, 1605 FREDRIKSTAD

**Sjarmerende enebolig med  
hyggelig opparbeidet uteområde  
og beliggenhet nær Fredrikstad  
sentrum**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Jens August Larsen

**Mobil** 997 17 879

**E-post** jens.august.larsen@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.  
TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 850 000,-  
**Omkostn.:** Kr 97 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 947 490,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 2 907,-  
**Selger:** Lise Jacobsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1931  
**BRA-i/BRA Total** 135/176 kvm  
**Tomtstr.:** 481 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 208, bnr. 478  
**Oppdragsnr.:** 1111240122

# Sjarmerende enebolig med hyggelig opparbeidet uteområde og beliggenhet nær Fredrikstad sentrum

Velkommen til denne hyggelige eiendommen beliggende i et veletablert og populært boligområde med kort gangavstand til Fredrikstad sentrum. Her bor du i et fredelig nabolag med nærhet til alt av servicetilbud og fasiliteter, samtidig som du har muligheten til å nyte en solrik og skjermet tomt.

Tomten er pent opparbeidet og byr på flere trivelige uteplasser og en gressplen som innbyr til både lek og avslapning.

Eiendommen inneholder en enebolig med god planløsning og et innredet annekst som i dag er utleid. Annekset er ikke godkjent med rom for varig opphold eller som en eget boenhet.

Dette er en eiendom som gir deg mange muligheter og som du kan sette ditt eget preg på. Enten du ønsker å pusse opp eller flytte rett inn, er dette en eiendom som har potensial til å bli et fantastisk hjem!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	49
Budskjema .....	124

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 135 m<sup>2</sup>

BRA - e: 41 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 176 m<sup>2</sup>

TBA: 83 m<sup>2</sup>

### Enebolig med integrert garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Trapperom 1, teknisk rom, trapperom 2, vaskerom, badstue, bad og toalettrom med dusj.

BRA-e: 20 m<sup>2</sup> Integrert garasje

#### 1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Toalettrom, trapperom 1 (til kjeller), trapperom 2, stue 1, stue 2 og kjøkken.

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Trapperom 3 (utvendig adkomst).

#### 2. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Trapperom, garderobe og to soverom.

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

70 m<sup>2</sup>

##### 2. etasje

13 m<sup>2</sup>

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> Bygget er innredet som stue/kjøkken og Bad/vaskerom. Dog er bygget

registret som anneks/garasje og er ikke omsøkt og godkjent med rom for varig opphold og som en egen boenhet.

#### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Anneks/uthus: Takstmannen hadde ikke adkomst til bygget på befarings dagen og oppmåling er kun stipulert.

#### **Tomtetype**

Festet

#### **Tomtestørrelse**

481 m<sup>2</sup>

#### **Tomtebeskrivelse**

Festet tom som er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Tomten er inngjerdet. Det er gode sol og lysforhold.

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

Oppgitt areal er historisk oppgitt areal fra matrikkel rapport.

#### **Årlig festeavgift**

Kr 2 907

#### **Festetid**

Festekontrakten utløper i 2072.

#### **Regulering av festeavgift**

Det er opplyst at festeavgiften tidligere er regulert i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029.

#### **Festekontrakt datert**

26.06.1925.

#### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde med nærhet til Fredrikstad sentrum. Fra eiendommen vil du blant annet finne deg i umiddelbar nærhet til alt du måtte trenge av fasiliteter og servicetilbud da gangavstander er kort inn til sentrum.

Kun 11 minutters gange fra boligen finner du Torvbyen kjøpesenter. Her er butikker innenfor mote, interiør, helse, velvære og elektronikk samt tjenester som apotek, frisør,

vinmonopol og Posten. Videre finnes også hyggelig spiseplasser samt dagligvareforretningen Coop Mega.

Ved senteret finner du Fredrikstad Bussterminal. Terminalen betjener flere linjer, både lokale busser men også busser med avganger mot blant annet Sarpsborg og Moss.

Videre er det ca. 15 minutters gange til Fredrikstad stasjon med togavganger mot Oslo via Moss og ski samt flybuss til Gardermoen.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos Rema 1000 Hassingveien som ligger ca. 6 minutters gange fra boligen.

For de turglade kan en glede seg over flere flotte turområder i Fredrikstadmarka. Her finnes flere turstier, skiarena om vinteren, flotte utsiktspunkter og hyggelig grillplasser.

Barna kan meldes inn i diverse idrettslag, blant annet, fotball, håndball, friidrett m.m. For de voksne er det kort vei til treningssentrene Family Sports Club, Sky Fitness og EVO.

Området er videre barnevennlig med gangavstand til buss, skole og barnehage.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Enebolig:

Byggegrunn av antatt faste stabile masser. Grunnmur av plasstøpt betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk/reisverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein og papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Anneks:

Ringmur samt pilarer. Vegger av reisverk. Saltak tekket med betong takstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 20.09.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: nye rør utvendig både vann og avløp.

Arbeid utført av Selbak Rør v/Rino Nilsen.

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

Beskrivelse: Har vært noen fuktmerker i kjeller for en god stund siden, dette er utbedret.

Det er også lagt nye rør fra hus og ut til vei, Sellebakk Rør.

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

Beskrivelse: Ny takpapp lagt på stuetak.

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

Beskrivelse: Pipe er totalrehabilitert med stålrør og nye luker.

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

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

Beskrivelse: Ufaglært fjernet gammel oljebrenner/sentralfyr, og ny varmtvannsbereder installert av Rino Olsen, Selbak RØR.

Arbeid utført av: Selbak Rør

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

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

Beskrivelse: Sentralfyr stengt og oljetank sanert.

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

Beskrivelse: Bytte av sørvegg, meg selv og folk som kan.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Nei.

15.2 Er tanken plombert? Ja.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: nytt tak utvendig over stue, byttet bord på sørvegg av meg og folk som kan det.

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

Beskrivelse: Lite bryggehus som leies ut, 23kvm, med flislagt bad m/kabler, vaskemaskin, kjøkkenskap med oppvaskbenk, kjøleskap, komfyr, kleskap, soffa og bord. passer perfekt til studenter, 10 min å gå til høyskolen.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei.

Tilleggskommentar: Er jo et eldre hus, men jeg har bodd ser frem til nå og har ikke hatt store problemer med noe. De problemene som har oppstått har blitt utbedret etter hvert.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Enebolig.

Kjeller: Trapperom 1, teknisk rom, trapperom 2, vaskerom, badstue, bad, toalettrom med dusj og integrert garasje.

1. etasje: Toalettrom, trapperom 1 (til kjeller), trapperom 2, stue 1, stue 2, kjøkken og trapperom 3 (utvendig adkomst).

2. etasje: Trapperom, garderobe og to soverom.

### **Standard**

Velkommen til denne hyggelige eiendommen beliggende i et veletablert og populært boligområde, kun kort gangavstand fra Fredrikstad sentrum. Her bor du i et fredelig nabolag med nærhet til alt av servicetilbud og fasiliteter, samtidig som du har muligheten til å nyte en solrik og skjermet tomt.

Tomten er pent opparbeidet og byr på flere trivelige uteplasser, inkludert en veranda med pergola og en gressplen som innbyr til både lek og avslapning. Den omkransende hekken gir eiendommen privatliv.

På eiendommen står det en enebolig over 2 plan med kjeller og integrert garasje, samt et tilhørende annek. Boligen har en praktisk planløsning, men noen oppgraderinger vil være nødvendige for å bringe den opp til dagens krav for standard og stil.

Fra inngangspartiet går du inn i en entré med god plass til yttertøy og sko. Like ved finner du et praktisk separat toalett. Videre møter du en luftig stue som er delt inn i to soner – en dagligstue med varmepumpe og en spisestue hvor en peisovn skaper en lun atmosfære. Fra stuen er det utgang til en stor veranda, perfekt for avslappende stunder. Kjøkkenet, som ligger inntil spisestuen, har rikelig med skap- og benkeplass, samt plass til et lite frokostbord.

I andre etasje finner du to gode soverom, hvorav det ene har egen vask. Fra trapperommet er det utgang til en koselig balkong med plass til en sittegruppe.

Kjelleren inneholder flere funksjonelle rom, inkludert et stort bad, separat toalett,



vaskerom og teknisk rom. Det er også en badstue her som legger til rette for avslapning.

På tomten er det et frittstående anneks som i dag er utleid. Dette inneholder en stue med kjøkkenkrok samt bad/vaskerom. Det gjøres dog oppmerksom på at annekset ikke er omsøkt til rom for varig opphold og ikke er godkjent som en egen boenhet.

Karivoldveien 7 er en eiendom som gir deg mange muligheter. Med en attraktiv beliggenhet nær sentrum og en flott tomt med solrike uteområder, er dette en bolig du kan sette ditt eget preg på. Enten du ønsker å pusse opp eller flytte rett inn, er dette en eiendom som har potensial til å bli et fantastisk hjem for både store og små familier.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport.

Enebolig:

Innvendig:

- På gulv er det overflater av fliser, heltre gulv og laminat.
- Veggoverflater av trepanel, fliser, malt mur, mønstret tapet og malt tapet.
- I tak er det trepanel, malt panel og slettmalte flater.
- Lukkede trapper i tre mellom etasjene.
- Pipe er rehabilitert med nytt innvendig stålrør i 2018.

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet er ikke oppbygget som et fullverdig våtrom. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjnisje.

Toalettrom med dusj i tilknytning til badstuerom, med ukjent høy alder. Rommet har gulvfestet toalett og åpen dusjløsning.

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
- Avløpsrør av plast og støpejern. Varmepumpe fra ca. 2013/2014.
- Service foretatt i 2023.
- Varmtvannsbereder på 200 liter fra ca. 2015.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Anneks:

Uthus er innredet som utleiedel/hybel. Bygget er ikke godkjent for varig opphold og det er usikkert om bygget vil la seg bruksendre. Takstmannen hadde ikke adkomst til

bygget på befaringdagen og oppmåling er kun stipulert. Dette er en tilleggsbygning og således er det iht ny avhendingslov ikke gjort ytterligere undersøkelser av bygningen og tilhørende konstruksjoner. Høy alder på en rekke konstruksjoner og etterslep på vedlikehold. Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking: Taket er tekket med betong takstein og papp med ukjent høy alder. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. • Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vurdering av avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. • Det er påvist andre avvik: Renner er stedvis noe gjengrodde.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk/reisverk med stående kledning. Vurdering av avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Utvendig > Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra nyere dato og ukjent høy alder. Vurdering av avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Gjelder de eldste vinduer.
- Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av fliser, heltre gulv og laminat. Veggoverflater av trepanel, fliser, malt mur, mønstret tapet og malt tapet. I tak er det trepanel, malt panel og slettmalte flater. Vurdering av avvik: • Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales. På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreducerende tiltak dersom nivåene er for høye.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfrysenskap, underbygget oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: • Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Høy alder på ventilator.
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant. Vurdering av avvik: •

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon: Badstue i kjeller.

Vurdering av avvik: • Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner Det er ukjent om det er etablert luftespalte mot grunnmur.

- Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg: Badstueaggregat. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Varmepumpe fra ca. 2013/2014. Service foretatt i 2023. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. 17 fordelerkurser på hhv. 13, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 50 ampere. Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil påløpe utbedringskostnader.

- Tomteforhold > Drenering: Drenering med ukjent høy alder. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Vurdering av avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/ underetasje. • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles noe forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av plasstøpt betong. Vurdering av avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser. • Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør av antatt støpejern og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av tre. Vurdering av avvik: • Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Det er påvist andre avvik: Det er skjevheter i alle etasjer. Videre observeres knirk.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Dører: Ytterdør i tre med ukjent alder. Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2012. Vippeport til integrert garasje med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik: • Dører har råteskader. Gjelder garasjeport. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra trapperom i 2. etasje er det adkomst til veranda på 13 kvm. Terrasse/veranda i 1. etasje på 60 kvm. Terrasse ved gavlvegg på 10 kvm. Vurdering av avvik: • Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. • Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverk på veranda er målt til under 1 meter. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Papptekking på veranda i 2. etasje har dårlig tilstand.

Råteskader på rekkverk til veranda i 2. etasje. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Innvendig > Innvendige trapper: Lukkede trapper i tre mellom etasjene. Vurdering av avvik: • Det er ikke montert rekkverk. • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. I trapp til kjeller mangler håndløper og rekkverk i nedre del. I trapp til 2. etasje mangler håndløper. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet er ikke oppbygget som et fullverdig våtrom. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell: Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjnische. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder.

Kostnadsestimat: Over 300 000.

- Våtrom > Kjeller > Toalettrom med dusj > Generell: Toalettrom med dusj i tilknytning til badstuerom, med ukjent høy alder. Rommet har gulvfestet toalett og åpen dusjløsning.

Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Forhold som har fått TGIU:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon. Ikke loftsluke til loft.

Konstruksjonen er derfor ikke undersøkt og det utelukkes ikke avvik og skader som ikke lot seg avdekke. På et generelt grunnlag anbefales det å montere loftsluke med nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne inspisere loftet.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

- Våtrom > Kjeller > Toalettrom med dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Tidligere oljefyr er fjernet, men radiatorer er fortsatt montert. Det vil være mulig å koble til varmtvann slik at radiatorer gir varme, men utbedringer og påkostninger må da påregnes.

Se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Integrert garasje samt plass til flere biler i egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap**

JBF Bank og forsikring

### **Polisenummer**

1779413

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det er gitt tillatelse fra Fredrikstad Kommune til å fylle igjen nedgravd oljetank med sand eller lignende på følgende vilkår:

1. Før igjenfylling skal oljetanken tømmes og rengjøres.
2. Påfyllingsstuss og lufting blendes/fjernes.
3. Kommunen skal ha skriftlig melding innen 1.7.2020 om at jobben er utført.

Meldingen skal inneholde informasjon om hvor tanken ligger (kart eller lignende), størrelse og materialtype

## Energi

### Oppvarming

- Peisinnsats i stue.
- Varmepumpe i stue.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Fredrikstad kommune på eiendommen:

Gjelder: Tegl m/ stålforing Plassering: 1.

1. Avstand til brennbart materiale fra skorstein kjøkkenskap 1etg. gjenstår 2010

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

2. Innekledd skorstein 1 side i 1 etg.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

3. Sotluke defekt åpen sotluke/lukker seg ikke helt.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 850 000

### Kommunale avgifter

Kr 20 814

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Totale kommunale avgifter for 2024 inkludert eiendomsskatt er kr. 27.062,-

### Eiendomsskatt

Kr 6 248

### Eiendomsskatt år

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 890 684

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 384 598

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og festeavgift, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 208, bruksnummer 478, festenummer 841 i Fredrikstad kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/208/478/841:

14.07.1925 - Dokumentnr: 900081 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 147 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 96

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1449937 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:478

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 771253 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:478  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Fredrikstad kommune opplyser: Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Det er gjort endringer på eneboligen i forhold til slik den fremstår i mottatte tegninger fra Fredrikstad kommune. Dette innebærer, endring, flytting og etablering av noen vinduer. Veranda er utvidet og det er bygget en pergola.

Mottatte tegninger av kjeller er noe vanskelig å tyde. Dog fremstår det som at vaskerommet flyttet, noen vegger er flyttet og det er etablert et bad samt teknisk rom. Garasjen fremkommer ikke på de mottatte tegningene.

I første etasje er det gjort endring i for av en matbod som er blitt omgjort til et toalett rom.

I andre etasje er det gjort noen endringer i form av flytting av vegger. Det er også på mottatte tegninger et wc-rom som i dag er fjernet.

Endringene over er ikke omsøkt.

Det er ikke mottatt tegninger for anneks, dog er bygget registrert som anneks/garasje i matrikkelen.

Det gjøres oppmerksom på at annekset ikke er omsøkt til rom for varig opphold og ikke er godkjent som en egen boenhet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via vei som er kategorisert som privat i statens vegvesens veikart. Det er ikke funnet noen registrert hjemmelshaver/eier for veien.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med gjeldende bestemmelser.

Formål/Hensynssone: 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 og 1001 - Bebyggelse og anlegg.



Godkjent/vedtatt : 15 juni. 2023.

Bevaring av kulturmiljø H570:

a) Nasjonalt.

Kulturmiljøer av nasjonal verdi. Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak.

Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

b) Andre verdifulle kulturmiljøer.

Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier bør være førende for arealbruken og for bygge- og anleggstiltak. Generelle bestemmelser for kulturmiljøer bør vektlegges sterkt i områder med hensynssone kulturmiljø.

Arealplaner under arbeid:

Bryggerifjellet III. Planident: 1228.

Eiendom (gnr./bnr.): 208/7, 1035, 1036, 1786 og 1802.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av boligbebyggelsen langs Natalie Bings vei på Bratthammeren/Bryggerifjellet med blokkbebyggelse som er tilpasset de stedlige forholdene og den eksisterende bebyggelsen, slik intensjonene i kommuneplanens arealdel legger opp til. Det planlegges for to blokker à 15-20 boenheter med p-kjeller og tilhørende anlegg. I tillegg vil det etableres en offentlig tilgjengelig nærmiljøpark rett nord for boligbebyggelsen på Bratthammeren. Intensjonen er at denne «nærmiljøparken» ikke skal opparbeides som en konvensjonell park eller f.eks. fotballbane, men tilrettelegges for rekreasjon og lek på en nennsom måte og på naturens premisser. Som en del av planarbeidet, vil det også gjøres en vurdering av veistrukturen i området for å avdekke eventuelle behov for utvidelser eller andre tiltak. Se planinitiativ på kommunens hjemmeside for en mer omfattende beskrivelse av prosjektet.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Enebolig: Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Annkes: Bygget er innredet som stue/kjøkken og Bad/vaskerom. Dog er bygget registret som anneks/garasje og er ikke omsøkt og godkjent som en egen boenhet. Bygget er av dagens eier utleid til tross for dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet i anneks/garasje ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle

kostnader forbundet med dette.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

3 850 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

97 490 (Omkostninger totalt)  
112 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
115 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 947 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 962 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 965 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 97 490

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kostnad/inntekt til tilretteleggingsgebyr kr 12.950,-, oppgjørshonorar kr 5.950,-, visninger/overtagelse kr 2.800 per visning,- (første inkludert), markedspakke kr 24.950,-, digital annonsering kr 1.500,- og søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 5.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43.750,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort opp til kr 12.950,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
jens.august.larsen@aktiv.no  
Tlf: 997 17 879

### **Ansvarlig megler**

Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
jens.august.larsen@aktiv.no  
Tlf: 997 17 879

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11  
1607 FREDRIKSTAD  
Tlf: 693 66 940

### **Salgsoppgavedato**

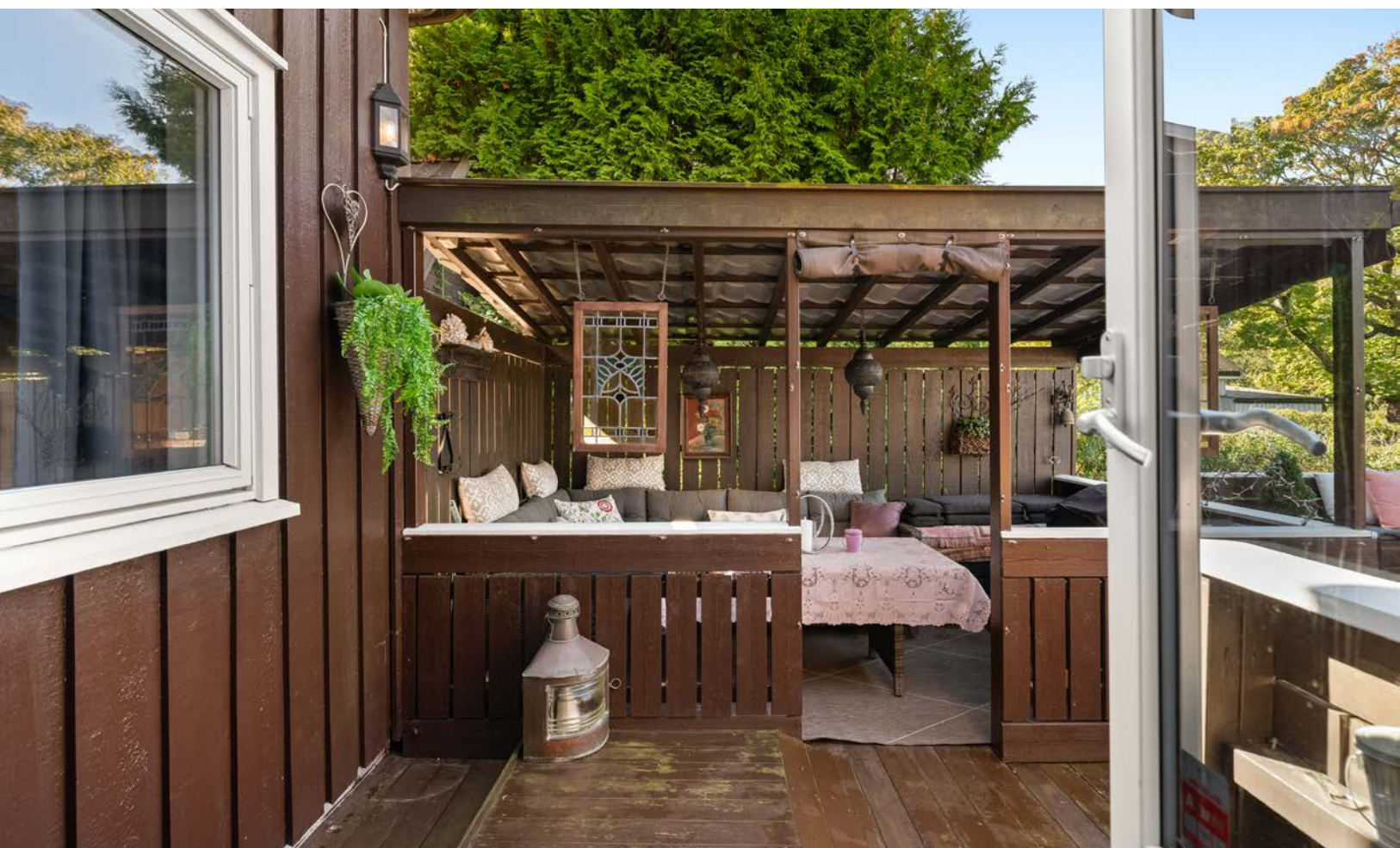
04.10.2024

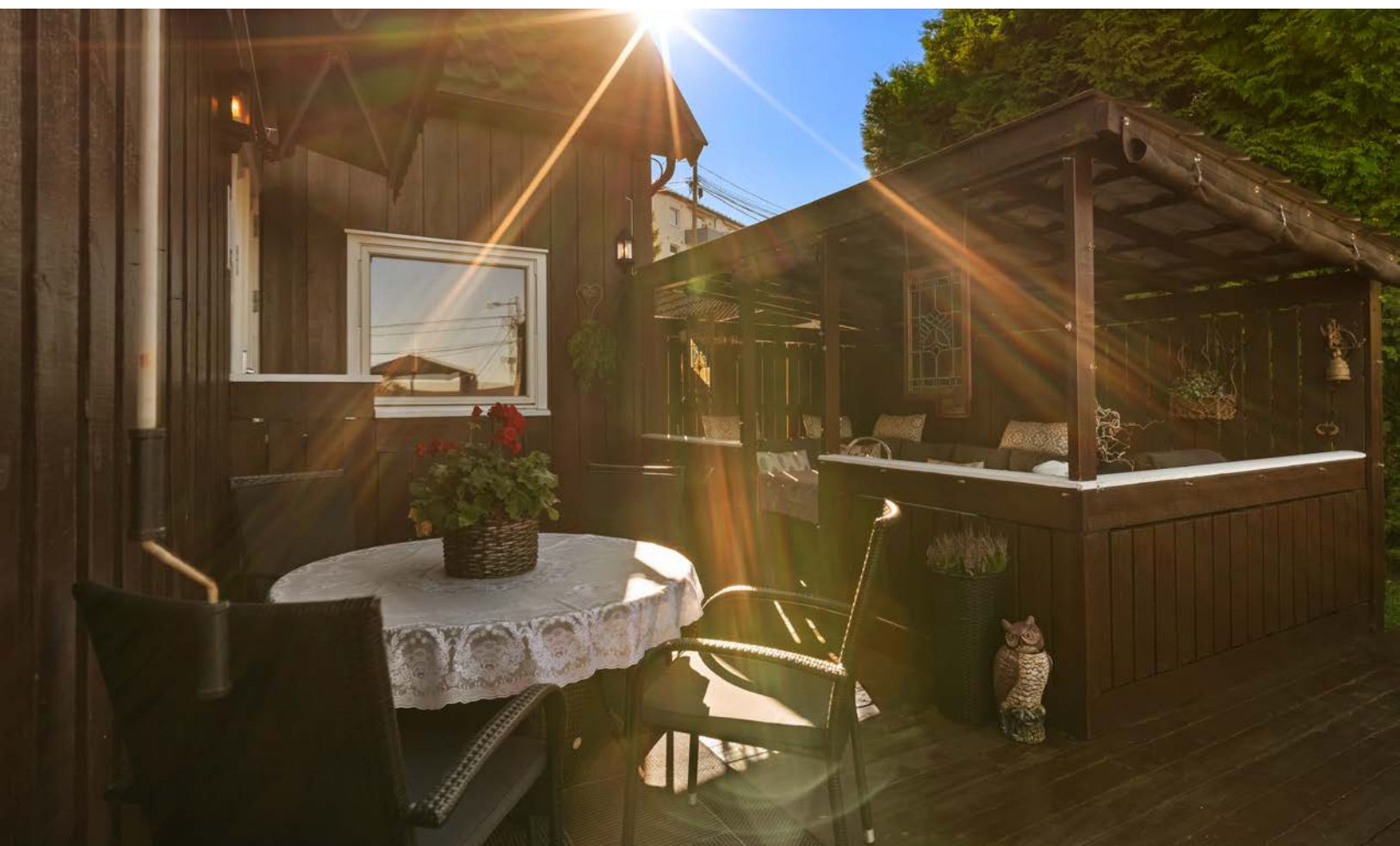






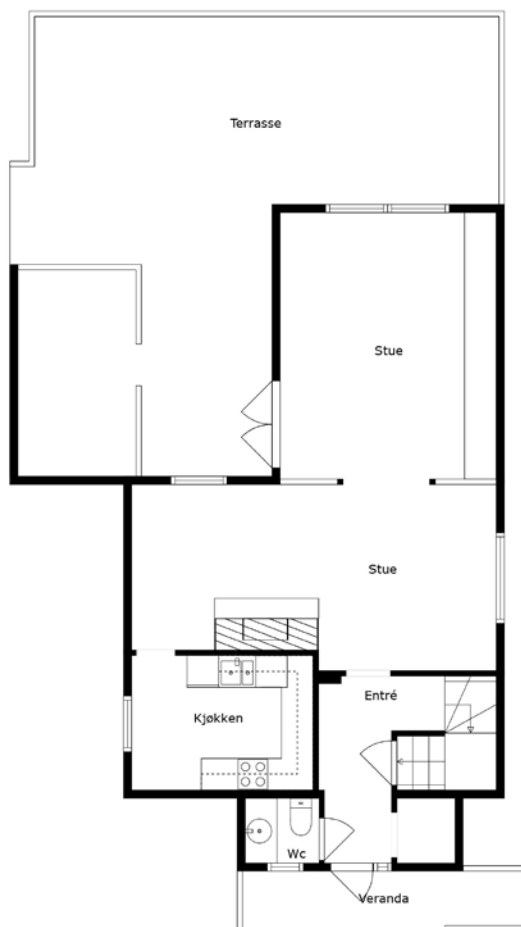




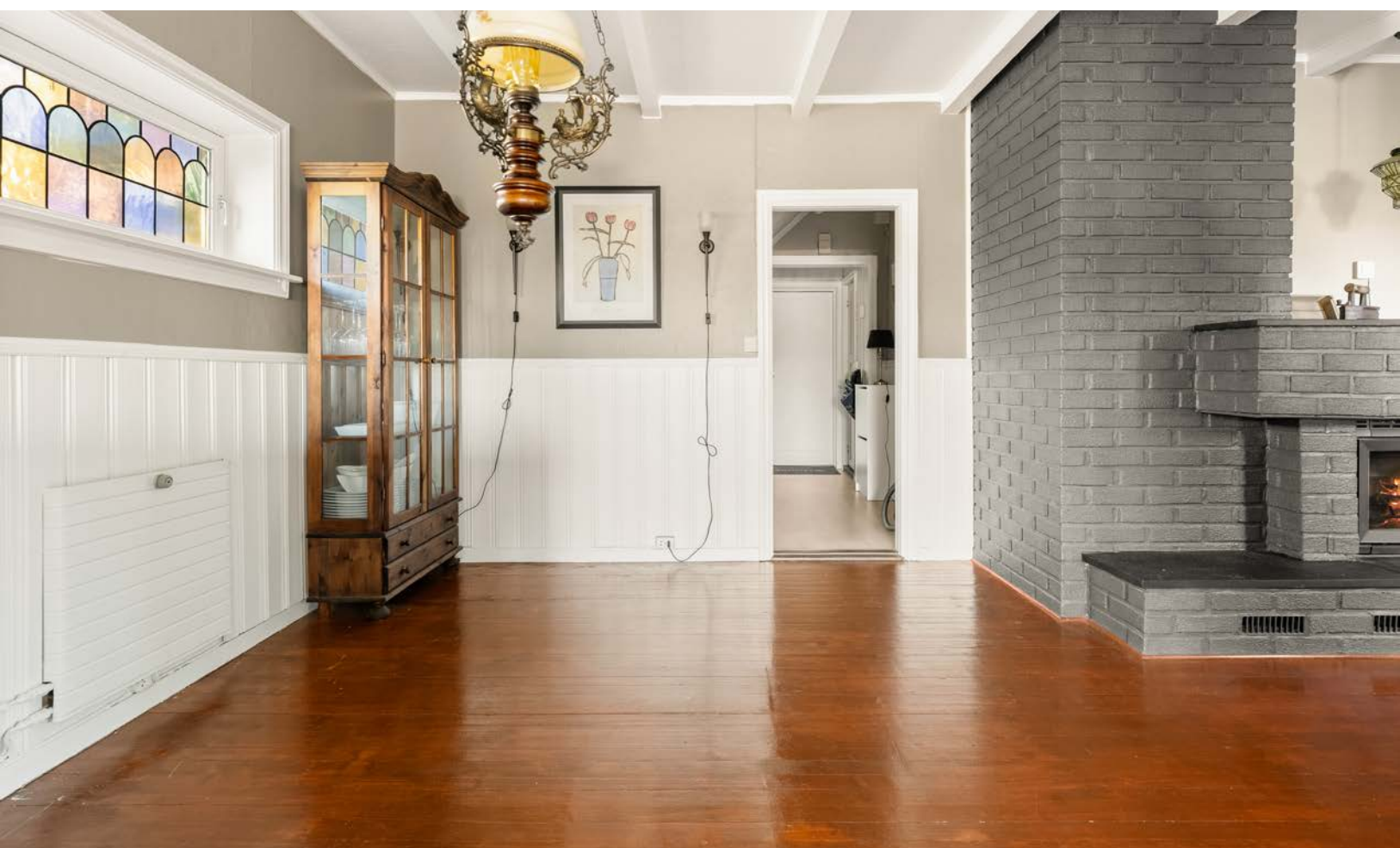






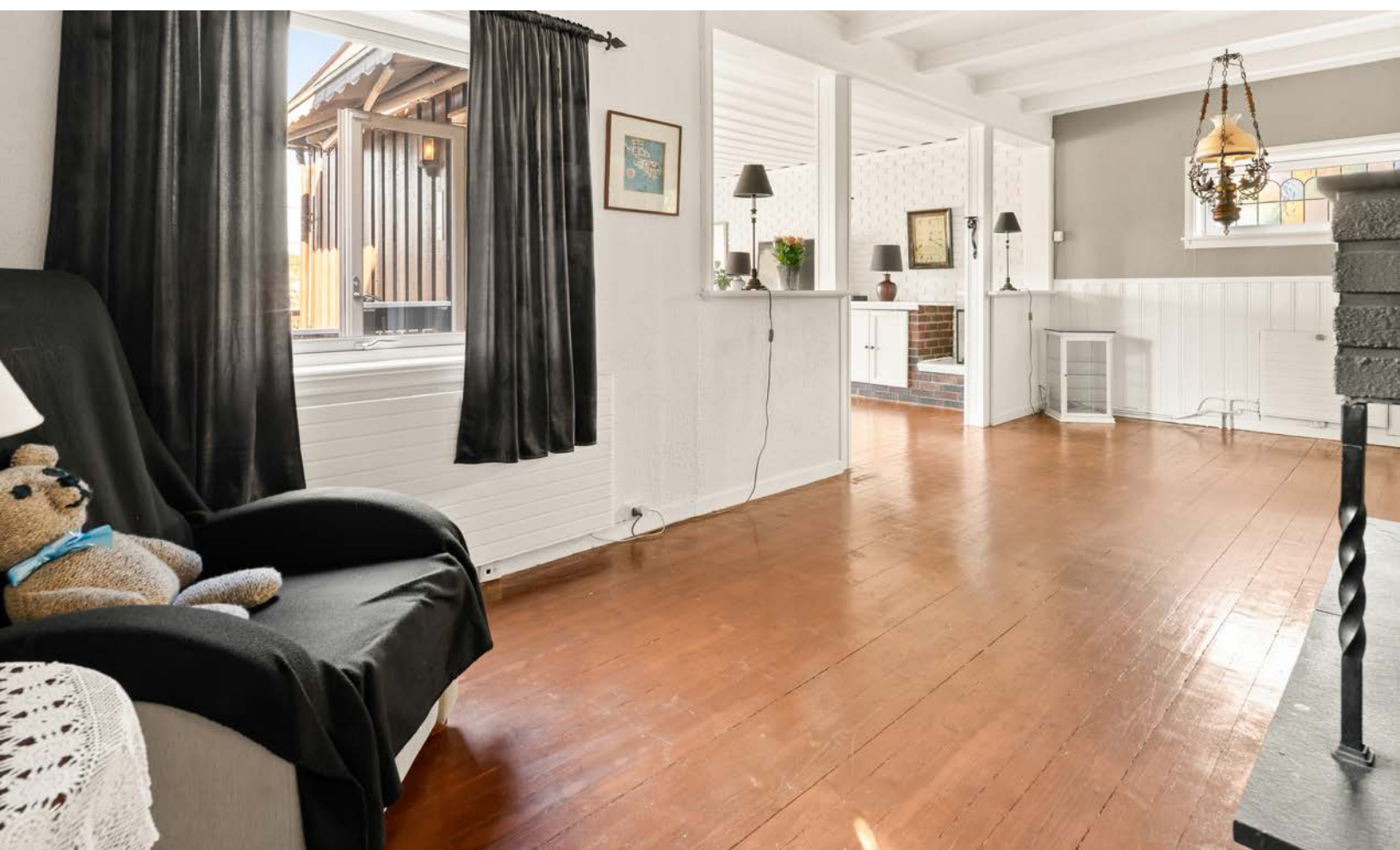








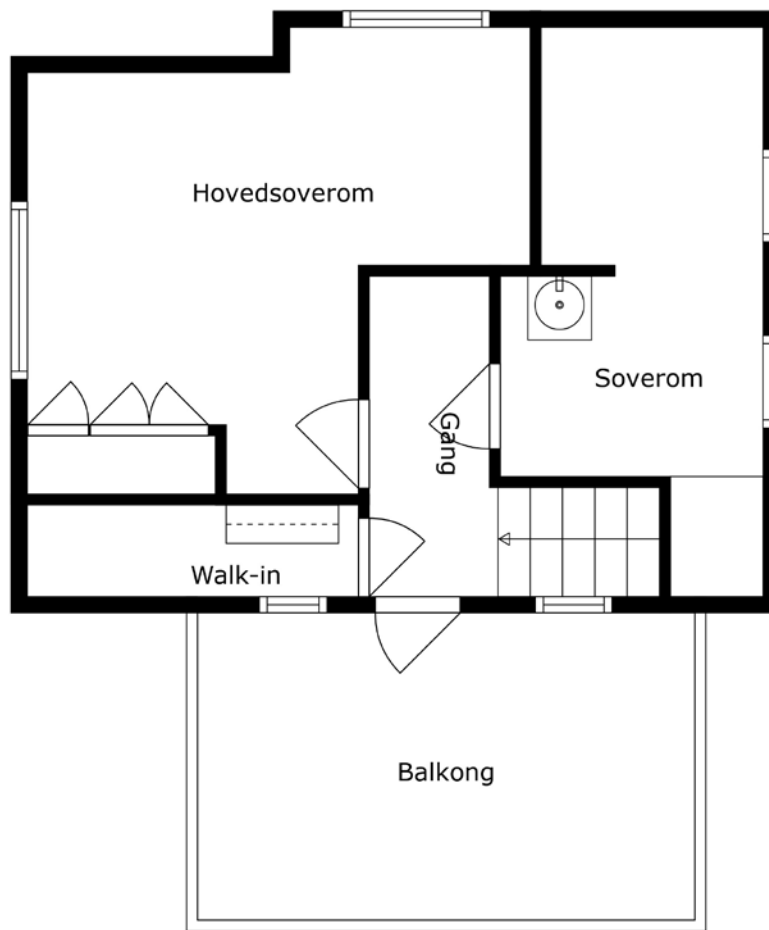


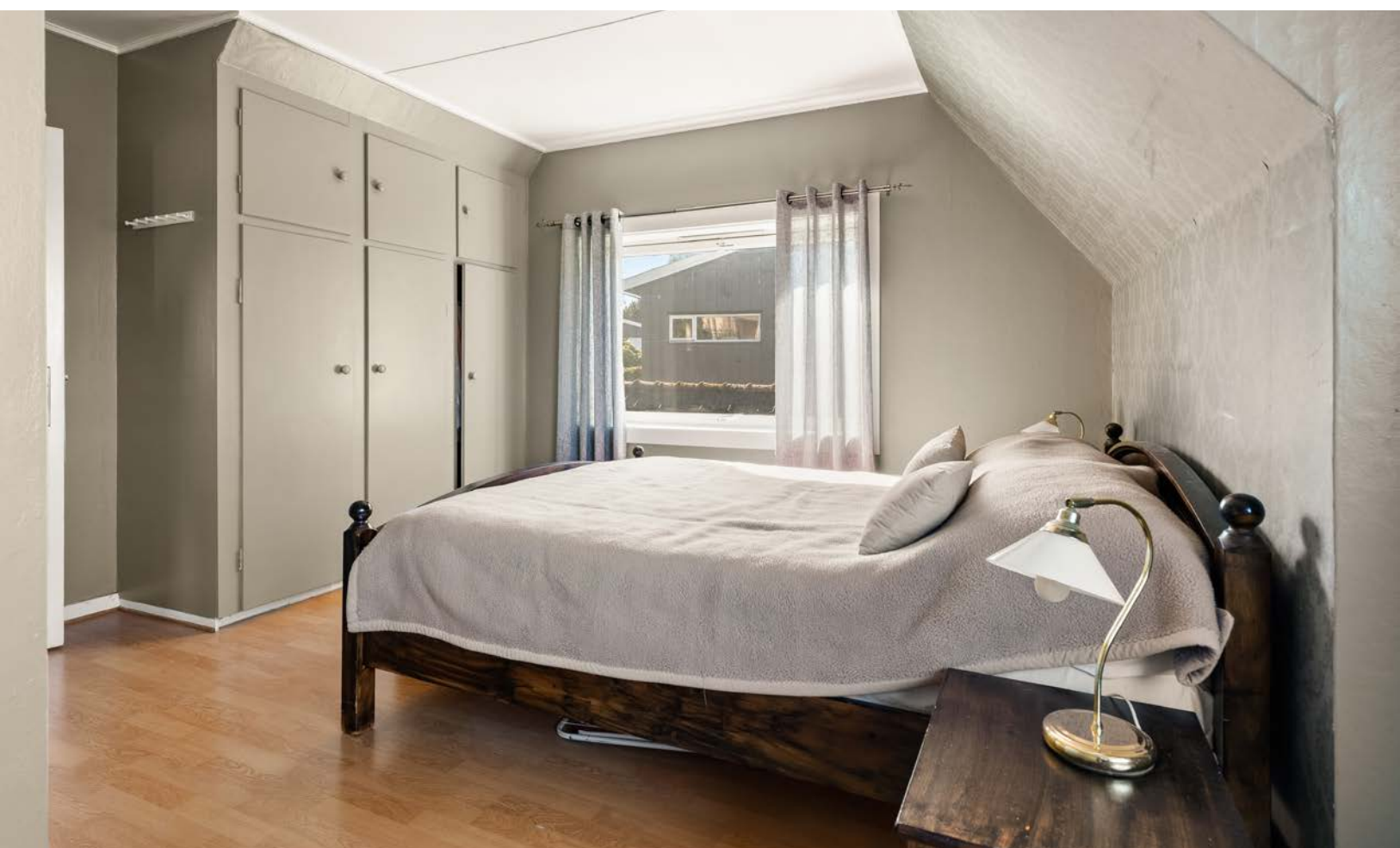








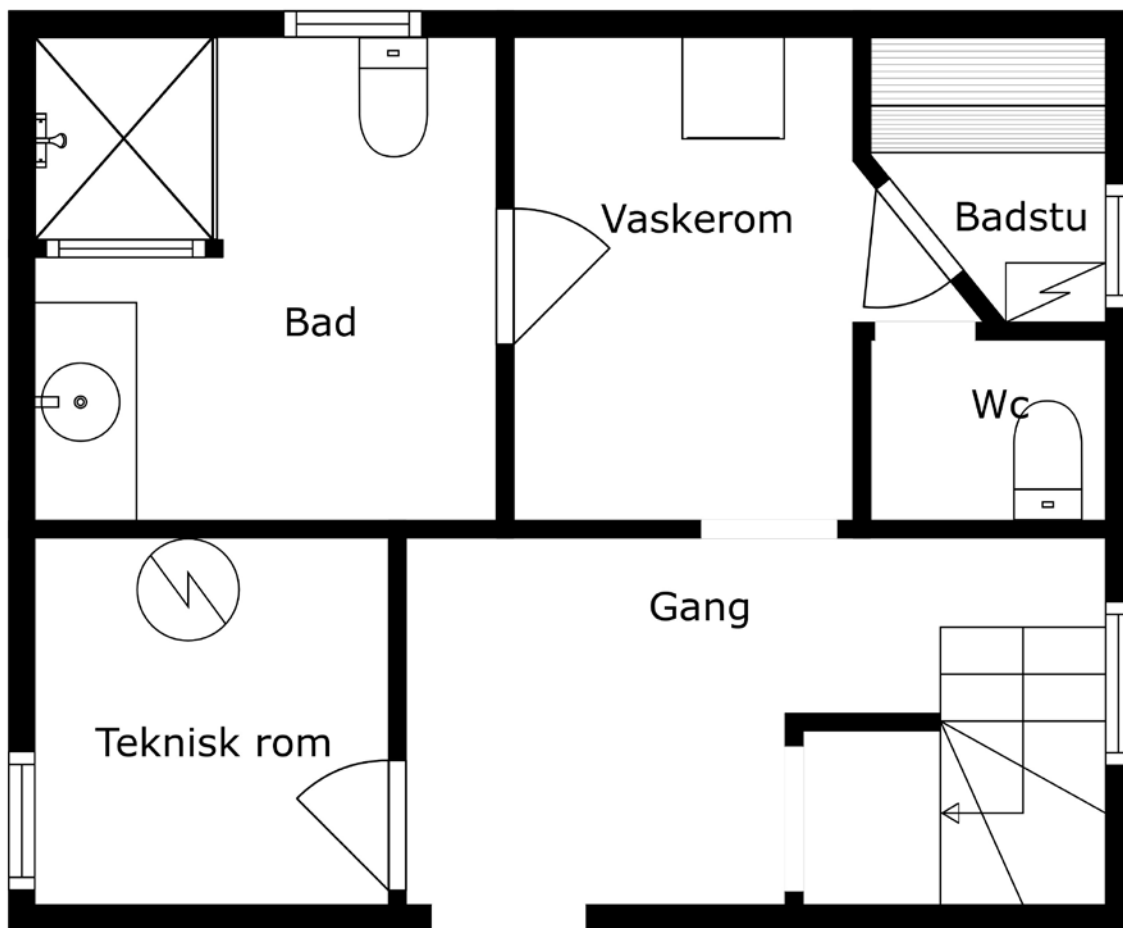


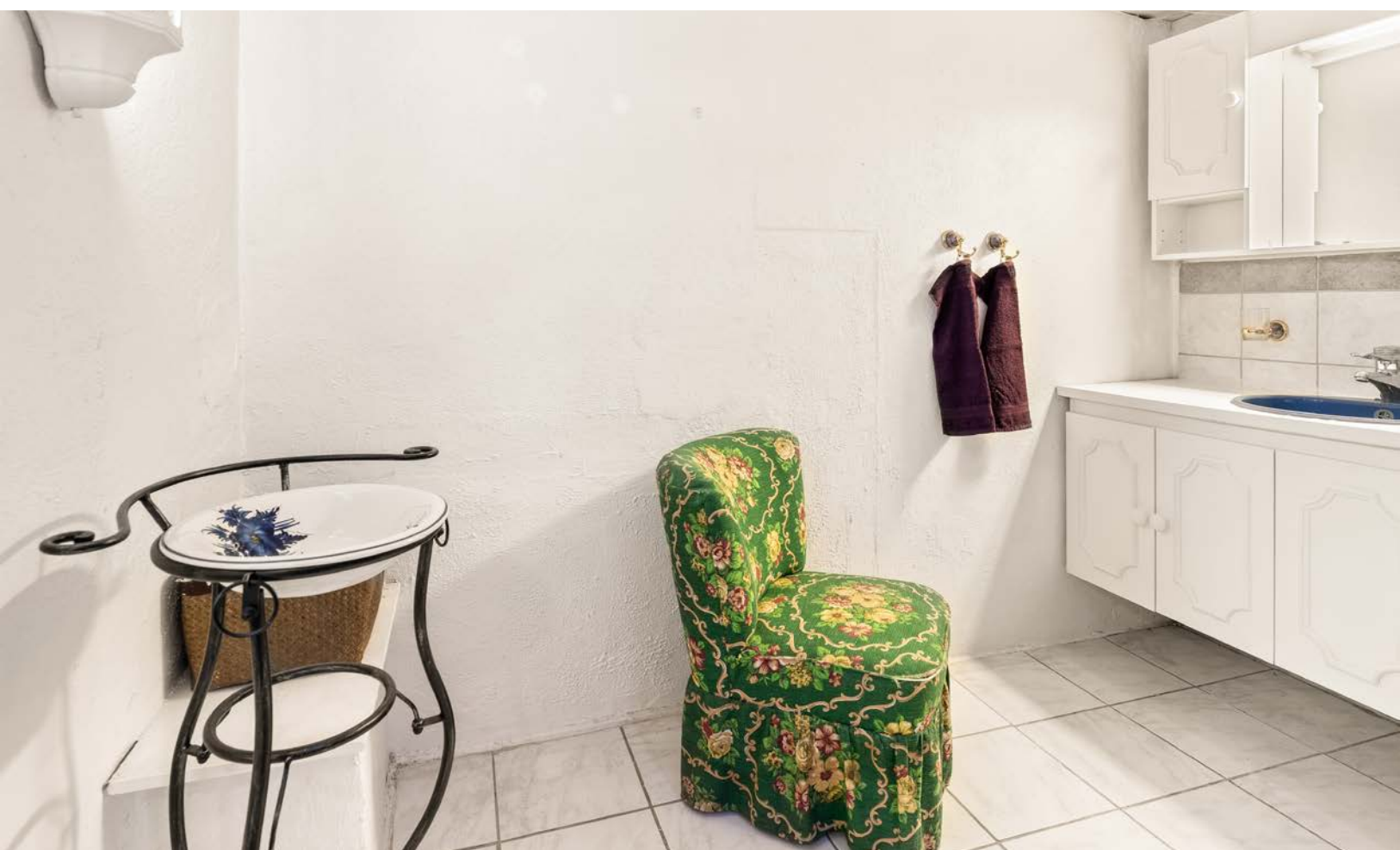


























# Vedlegg



# Tilstandsrapport

-  Enebolig med integrert garasje
-  Karivoldveien 7, 1605 FREDRIKSTAD
-  FREDRIKSTAD kommune
-  # gnr. 208, bnr. 478, fnr. 841

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.09.2024

Rapportdato: 20.09.2024

Oppdragsnr.: 13784-3286

Referansenummer: KL1730

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med integrert garasje opprinnelig oppført i 1931. God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

Uthus oppført antatt samme år som boligen.

Standarden er normal.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Enebolig med integrert garasje - Byggeår: 1931

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av fliser, heltre gulv og laminat.

Veggoverflater av trepanel, fliser, malt mur, mønstret tapet og malt tapet.

I tak er det trepanel, malt panel og slettmalte flater.

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Pipe er rehabilitert med nytt innvendig stålrør i 2018.

### VARMEKILDER

Peisinnstans i stue.

Varmepumpe i stue.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet er ikke oppbygget som et fullverdig våtrom. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjnise.

Toalettrom med dusj i tilknytning til badstuerom, med ukjent høy alder. Rommet har gulvfestet toalett og åpen dusjløsning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexilange.

Avløpsrør av plast og støpejern.

Varmepumpe fra ca. 2013/2014. Service foretatt i 2023.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra ca. 2015.

Sikringskap med automatsikringer.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Drenering med ukjent høy alder.

Utvendige avløpsrør av antatt støpejern og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig med integrert garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger originale tegninger fra byggeår. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

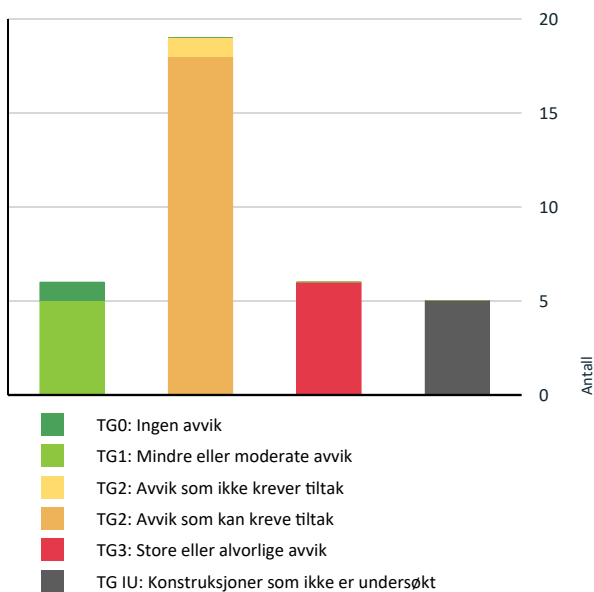
### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ukjent om det foreligger tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

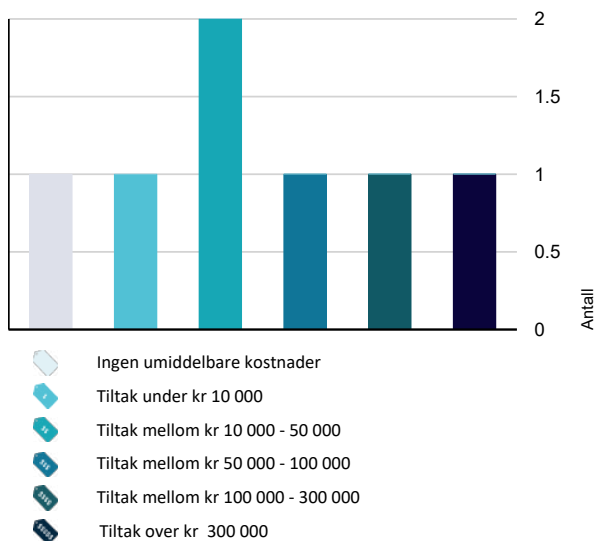
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med integrert garasje

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Toalettrom med dusj > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Toalettrom med dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

---

- ! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

---

- ! **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

---

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE



**Byggeår**  
1931

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betong takstein og papp med ukjent høy alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

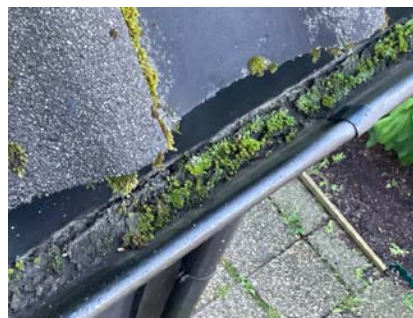
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Renner er stedvis noe gjengrodde.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner bør renses/rengjøres.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk/reisverk med stående kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



# Tilstandsrapport



## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon.

Ikke lofts Luke til loft. Konstruksjonen er derfor ikke undersøkt og det utelukkes ikke avvik og skader som ikke lot seg avdekke. På et generelt grunnlag anbefales det å montere lofts Luke med nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne inspisere loftet.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra nyere dato og ukjent høy alder.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder de eldste vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



## TG 3 Dører

Ytterdør i tre med ukjent alder.  
Verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2012.  
Vippeport til integrert garasjeport med ukjent høy alder.

### Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Gjelder garasjeport.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra trapperom i 2. etasje er det adgang til veranda på 13 kvm.  
Terrasse/veranda i 1. etasje på 60 kvm.  
Terrasse ved gavlvegg på 10 kvm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk på veranda er målt til under 1 meter. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.  
Papptekking på veranda i 2. etasje har dårlig tilstand.  
Råteskader på rekkverk til veranda i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av fliser, heltre gulv og laminat.  
Veggoverflater av trepanel, fliser, malt mur, mønstret tapet og malt tapet.  
I tak er det trepanel, malt panel og slettmalte flater.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det er skjevheter i alle etasjer.  
Videre observeres knirk.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreducerende tiltak dersom nivåene er for høye.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Peisinnstas i stue.

Pipe er rehabilitert med nytt innvendig stålrør i 2018.



## ! TG 3 Innvendige trapper

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

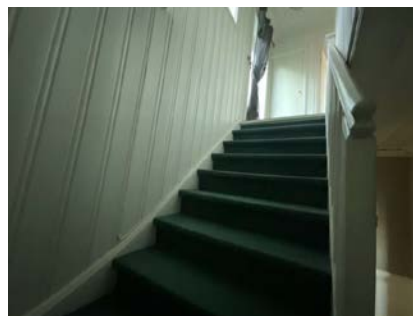
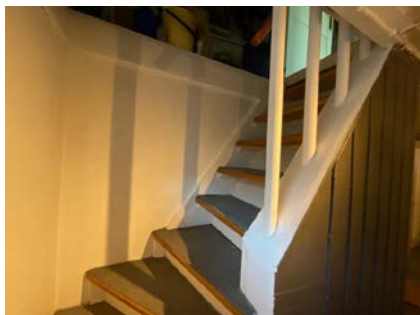
I trapp til kjeller mangler håndløper og rekkverk i nedre del.

I trapp til 2. etasje mangler håndløper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

## ! TG 3 Generell

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet er ikke oppbygget som et fullverdig våtrom.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### KJELLER > VASKEROM

## ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

### KJELLER > BAD

## ! TG 3 Generell

Bad med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjnisje.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

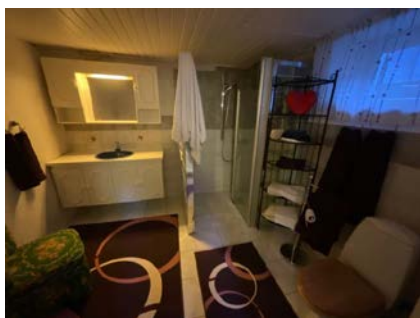
Badet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder.

#### Konsekvens/tiltak

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

Hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid anbefales det å montere dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



#### KJELLER > BAD

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

#### KJELLER > TOALETTROM MED DUSJ

#### TG 3 Generell

Toalettrom med dusj i tilknytning til badstuerom, med ukjent høy alder. Rommet har gulvfestet toalett og åpen dusjløsning.

#### Vurdering av avvik:

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

Badet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder.

#### Konsekvens/tiltak

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

Hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid anbefales det å montere dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



#### KJELLER > TOALETTROM MED DUSJ

#### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

## KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



## KJELLER > BADSTUE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

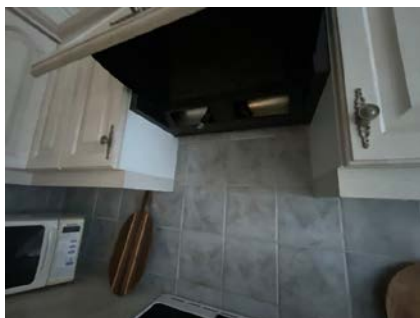
- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Det er ukjent om det er etablert luftespalte mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes og det utelukkes ikke skjulte feil og mangler mellom badstuerom og grunnmur.



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## KJELLER > BADSTUE

### TG 2 Teknisk anlegg

Badstueaggregat.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuoovn.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📍 TG 2 Vannledninger

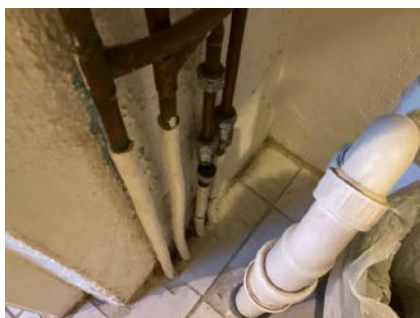
Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### 📍 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



### 📍 TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

### 📍 TG 1U Andre VVS-installasjoner

Tidligere oljefyr er fjernet, men radiatorer er fortsatt montert. Det vil være mulig å koble til varmtvann slik at radiatorer gir varme, men utbedringer og påkostninger må da påregnes.

### 📍 TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra ca. 2013/2014.

Service foretatt i 2023.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

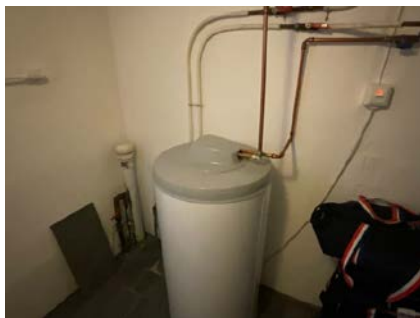
# Tilstandsrapport



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra ca. 2015.  
Montert i teknisk rom.

Det er avrenning via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringsskap med automatsikringer. 17 fordelerkurser på hhv. 13, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

### Inntak og sikringskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Basert på alder på det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil påløpe utbedringskostnader.**

### Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



## TG 1 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av antatt faste stabile masser.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering med ukjent høy alder.

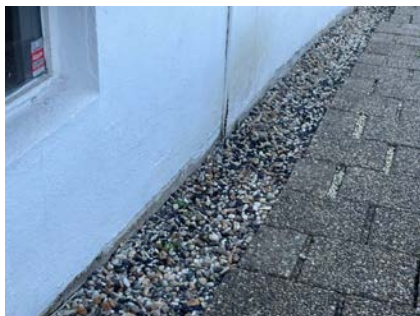
#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det måles noe forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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 2 Grunnmur og fundamenter

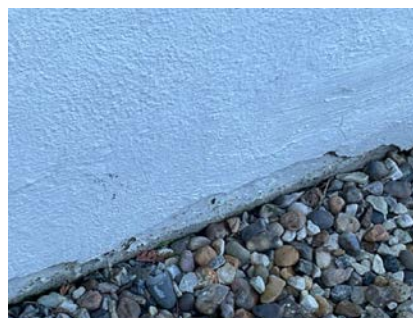
Grunnmur av plasstøpt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



### TG 0 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt.  
Ikke fare for flom eller skred.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av antatt støpejern og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Oljetank

Nedgravet oljetank er sanert. Godkjent hos kommunen, konferer eier.



## Bygninger på eiendommen

### Uthus

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

**Byggeår**

1931

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

**Beskrivelse**

Ringmur samt pilarer.

Vegger av reisverk.

Saltak teknet med betong takstein.

Uthus er innredet som utleiedel/hybel. Bygget er ikke godkjent for varig opphold og det er usikkert om bygget vil la seg brukes andre. Takstmannen hadde ikke adgang til bygget på befaringsdagen og oppmåling er kun stipulert. Dette er en tilleggsbygning og således er det iht ny avhendingslov ikke gjort ytterligere undersøkelser av bygningen og tilhørende konstruksjoner.

Høy alder på en rekke konstruksjoner og etterslep på vedlikehold.

Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.



# 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

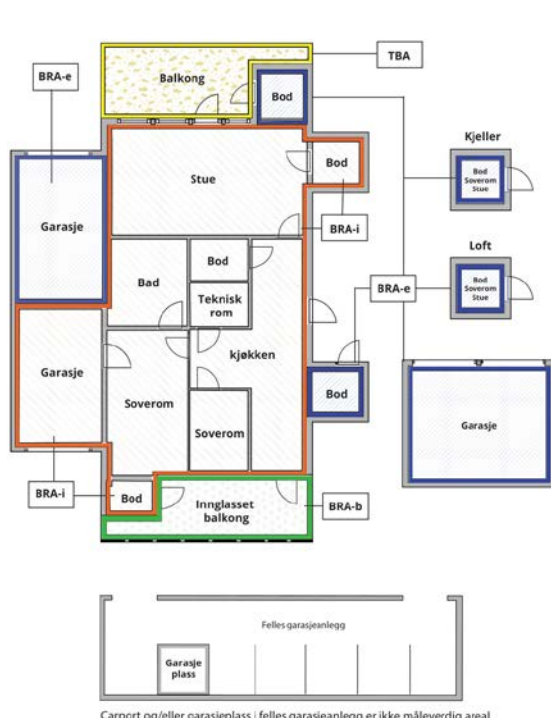
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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, skjelheter 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 med integrert garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	37			37	
1. etasje	68	3		71	70
2. etasje	30			30	13
Integrert garasje		20		20	
<b>SUM</b>	<b>135</b>	<b>23</b>			<b>83</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>158</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom 1, Teknisk rom, Trapperom 2, Vaskerom, Badstue, Bad, Toalettrom med dusj		
1. etasje	Toalettrom, Trapperom 1 (til kjeller), Trapperom 2, Stue 1, Stue 2, Kjøkken	Trapperom 3 (utvendig adkomst)	
2. etasje	Trapperom, Garderobe, Soverom 1, Soverom 2		
Integrert garasje		Garasje	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ukjent om det foreligger originale tegninger fra byggeår. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stue/kjøkken, Bad/vaskerom	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ukjent om det foreligger tegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget er ikke godkjent til varig opphold og det er usikkert om bygget vil la seg bruke hos kommunen.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med integrert garasje	132	26
Uthus	18	0

### Kommentar

Enebolig med integrert garasje

P-rom i kjeller - 32 kvm  
P-rom i 1. etasje - 71 kvm  
P-rom i 2. etasje - 29 kvm

Uthus

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Lise Jacobsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	478	841	0	481 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Karivoldveien 7							
Hjemmelshaver	Fester: Lise Jacobsen						
Kommentar	Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.						
Felles formue	Felles gjeld:						
Kr.	Kr.						

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde, like utenfor Fredrikstad sentrum. Det er en kort vei til alle byens fasiliteter som Torvbyen kjøpesenter, bryggepromenaden, skoler og barnehager. Her kan man enkelt bo bilfritt med godt kollektivtilbud og korte avstander til alle nødvendigheter. Brattliparken og Fredrikstadmarka ligger like i nærheten og gir fine turmuligheter.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Tomten er inngjerdet. Det er gode sol og lysforhold.

### Byggemåte

Byggegrunn av antatt faste stabile masser. Grunnmur av plasstøpt betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk/reisverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein og papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KL1730>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1111240122	
<b>Selger 1 navn</b>	
Lise Jacobsen	
<b>Gateadresse</b>	
Karivoldveien 7	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FREDRIKSTAD	1605
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	01
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF Bank og forsikring
Polise/avtalnr.	1779413

Document reference: 1111240122

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

nye rør utvendig både vann og avløp

Arbeid utført av

Selbak Rør v/Rino Nilsen

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Har vært noen fuktmerker i kjeller for en god stund siden, dette er utbedret. Det er også lagt nye rør fra hus og ut til vei, Sellebakk Rør.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ny takpapp lagt på stuetak.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Pipe er totalrehabilitert med stålrør og nye luker

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ufaglært fjernet gammel oljebrenner/sentralfyr, og ny varmtvannsbereder installert av Rino Olsen, Selbak RØR.

Arbeid utført av

Selbak Rør

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Sentralfyr stengt og oljetank sanert

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Bytte av sørvegg, meg selv og folk som kan det.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei  Ja

15.2 Er tanken plumbert?

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1111240122

## Tilleggs kommentar

Er jo et eldre hus, men jeg har bodd ser frem til nå og har ikke hatt store problemer med noe. De problemene som har oppstått har blitt utbedret etter hvert.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

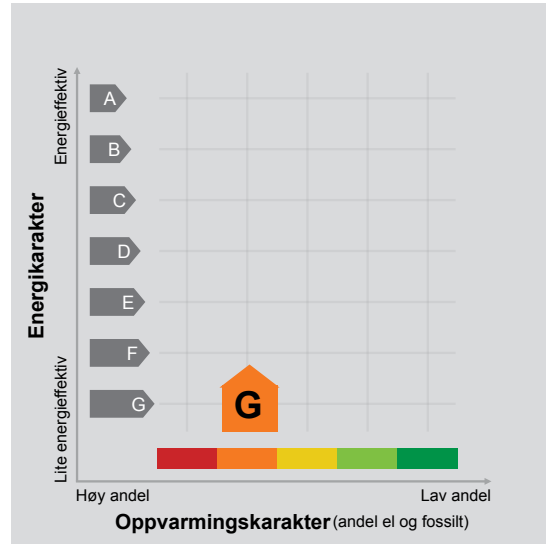
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Jacobsen	2d391d5239593234b19f137 67bfed6d951d8de2a	25.09.2024 08:20:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240122

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Karivoldveien 7
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	478
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	841
Bygningsnummer	193919456
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-27523
Dato	19.09.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

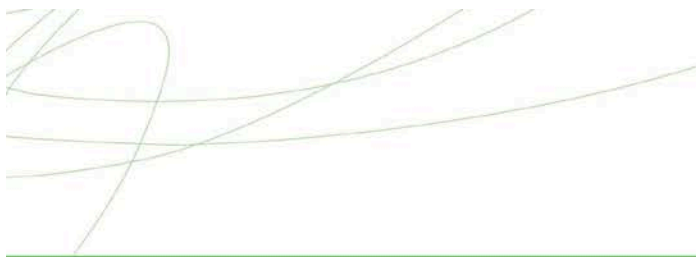
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montering tetningslister**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1931
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	158
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk







---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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.

### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Matrikkelrapport for Festgrunn 3107-208/478/841

Bruksnavn	WOLD	Beregnet areal	99.9
Etablert dato	14.07.1925	Historisk oppgitt areal	481.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere        | <input type="checkbox"/> Har festgrunn          |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner      | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KJELL REIDAR JAHNSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
LISE JACOBSEN		F - Fester	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	21.12.2017	21.12.2017		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		99.9	FG - Fiktive grenser

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193919456	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193919464	0	181 - Garasjehus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

**Bygning 193919456: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	152.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	152.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	152.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	32.0	0.0	32.0	0.0
H01	1	73.0	0.0	73.0	0.0
K01	0	47.0	0.0	47.0	0.0

**Bygning 193919464: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

**Bruksenheter**

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

## Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Karivoldveien	7		1605 FREDRIKSTAD

# Oversiktskart



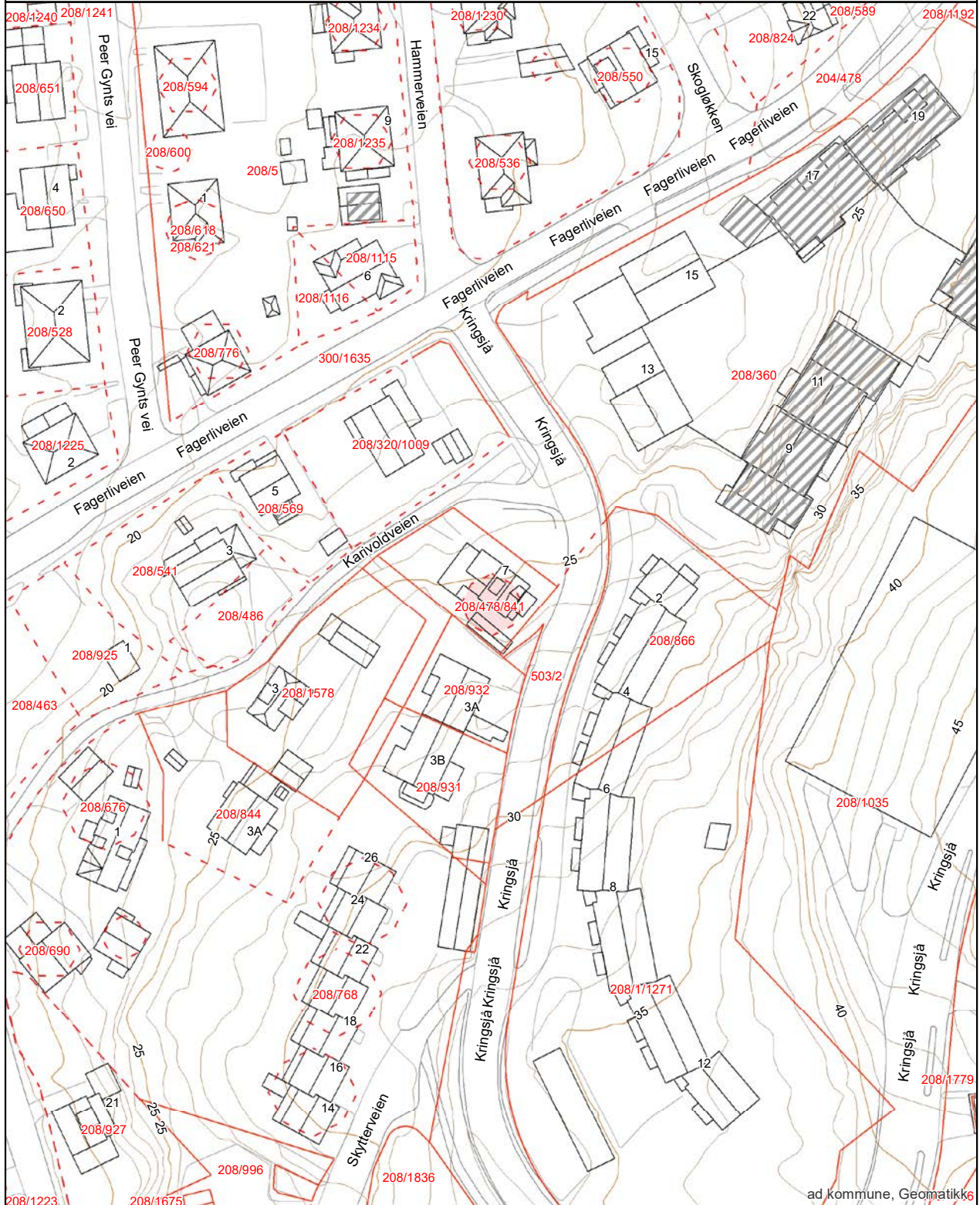
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karivoldveien 7, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/478/841/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-08-29



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



ad kommune, Geomatikk6

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karivoldveien 7, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/478/841/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-08-29



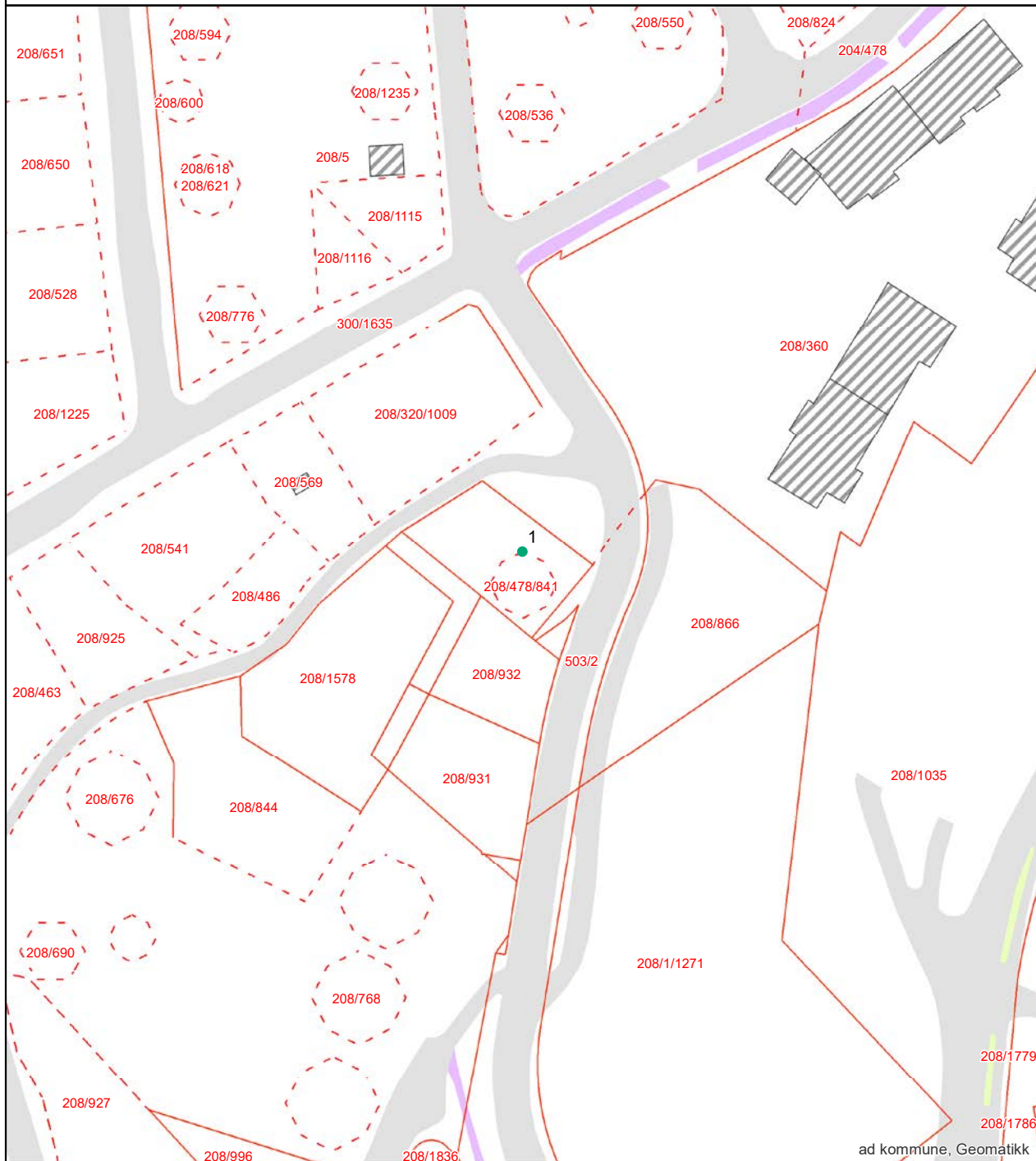
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk



## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565814.47367	611334.501484	Ikke spesifisert	36.51	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

# Grunnkart med ortofoto



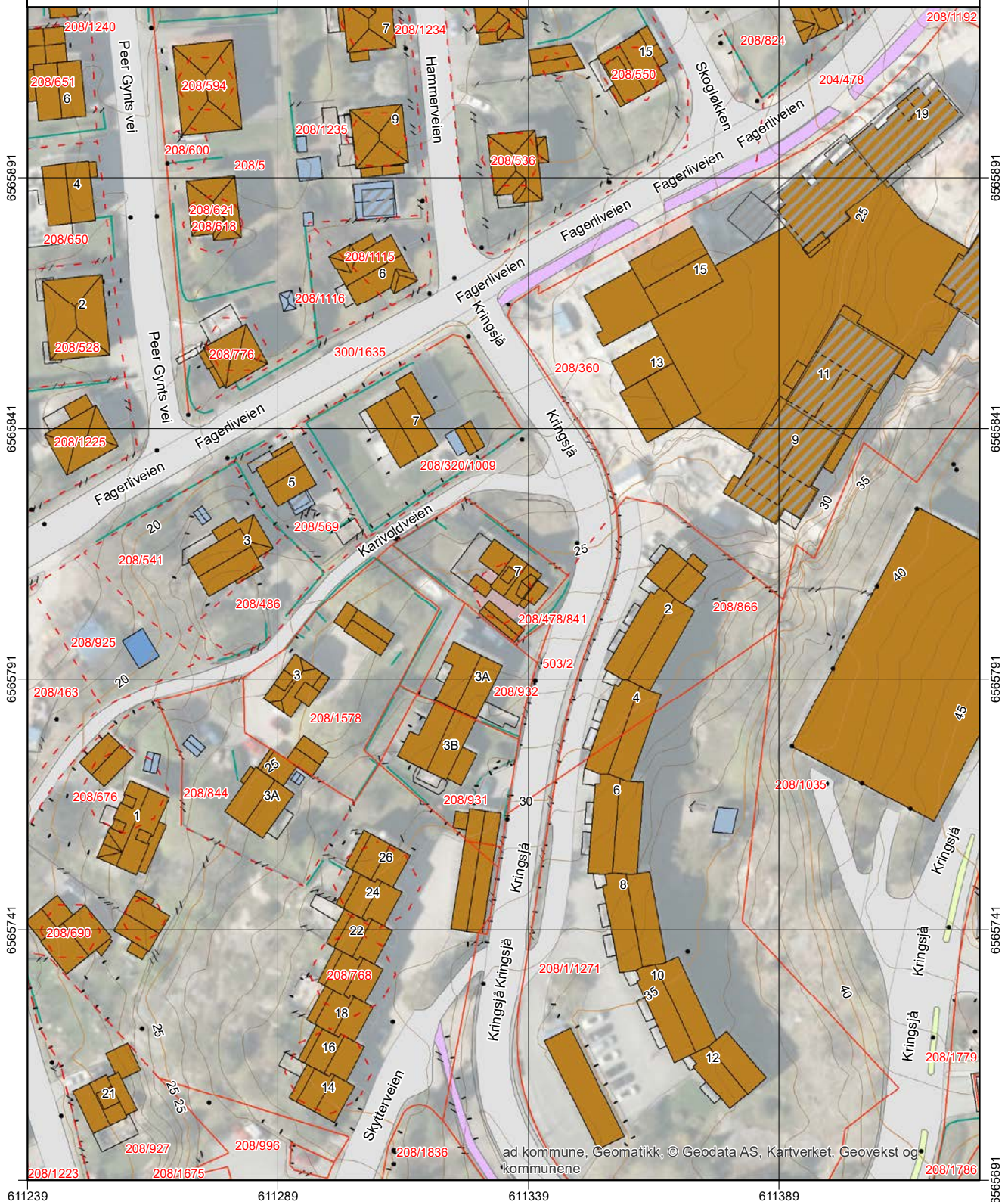
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karivoldveien 7, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/478/841/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-08-29



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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og  
kommunene

# Grunnkart



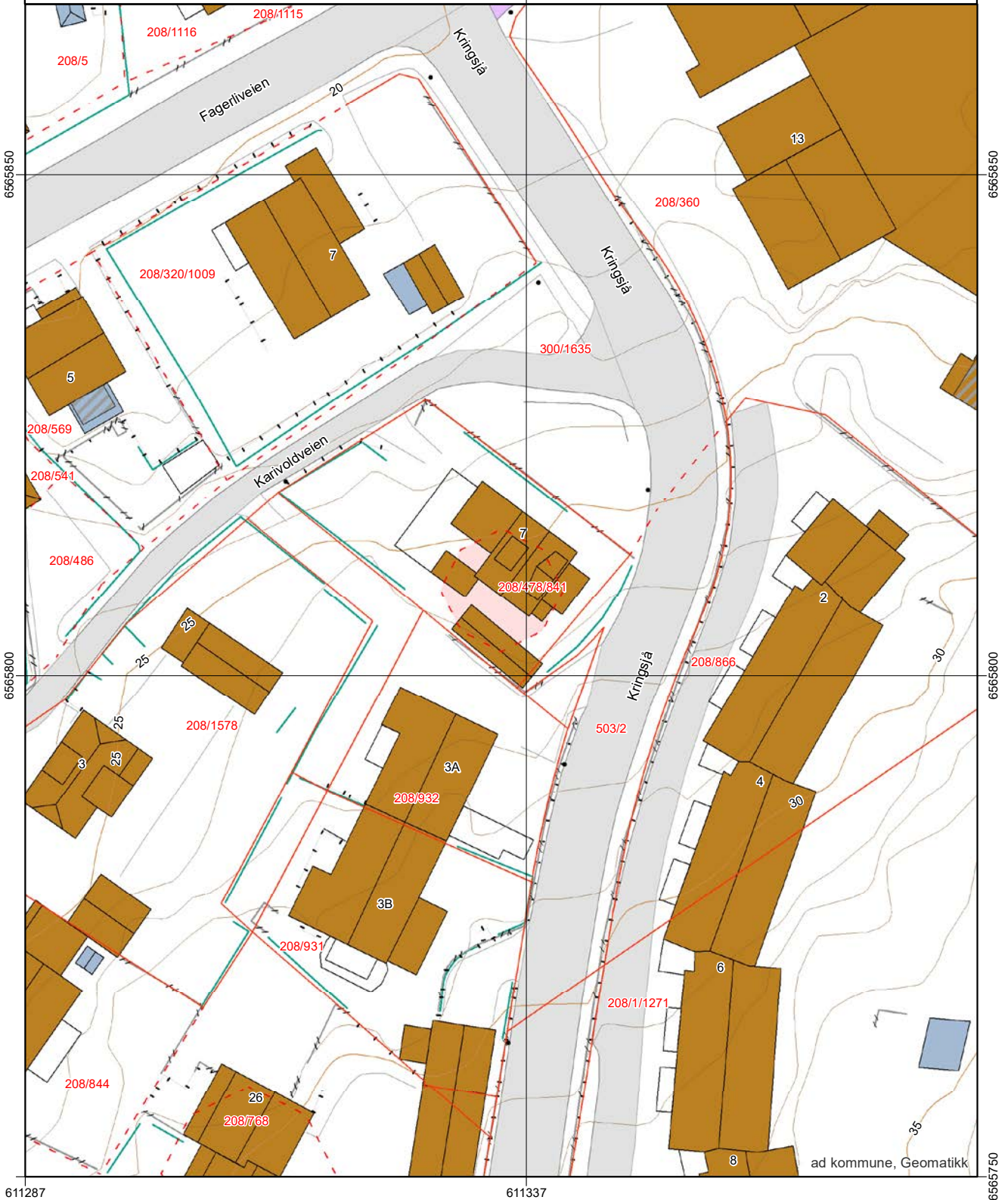
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karivoldveien 7, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/478/841/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2024-08-29



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



ad kommune, Geomatikk

611287

611337

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 208/478/841/0

Eierrepresentant: Jacobsen Lise

Regningsmottaker: Jacobsen Lise

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	WOLD	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	478	Oppgitt areal	481 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	841	Beregnet areal	99,9 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Karivoldveien 7 1605 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Bratthammeren	Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Sentrum

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193919456	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		152

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JACOBSEN LISE	KARIVOLDVEIEN 7	1605 FREDRIKSTAD	1/1	Fester

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.10.2024	1/1	0	kr 3 683,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.10.2024	1/1	0	kr 471,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 14,22	01.10.2024	1/1	0	kr 4 266,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 208,00	01.10.2024	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 28,23	01.10.2024	1/1	0	kr 8 469,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 932,00	01.10.2024	1/1	0	kr 2 415,00
60	ESkatt Bolig	1 952 600,00 0/00	kr 3,20	01.10.2024	1/1	0	kr 6 248,00

kr 27 062,00



Lise Jacobsen

Karivoldveien 7  
1605 Fredrikstad

<b>Deres referanse</b>	<b>Vår referanse</b> 2020/50-466-67593/2020-CHRO	<b>Klassering</b> K24	<b>Dato</b> 23.03.2020
------------------------	---	--------------------------	---------------------------

## Karivoldveien 7 - tillatelse til igjennfylling av nedgravd oljetank

<b>Behandlet av</b>	<b>Delegert vedtak</b>	<b>Utvalgssaksnr.</b>
---------------------	------------------------	-----------------------

### Saksopplysninger

Det søkes om tillatelse til å fylle igjen nedgravd oljetank i Karivoldveien 7 (søknad mottatt 20.02.2020, vår referanse 2020/50-303). Du ønsker å gjenfylle i stedet for å grave opp tanken på grunn av at tanken ligger vanskelig tilgjengelig under inngangspartiet. Fjerning av tanken vil medføre skade på egen eiendom.

### Vurdering

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. At tanken er plassert som beskrevet ovenfor kan regnes som et særlig tilfelle fordi fjerning av tanken vil bli uforholdsmessig vanskelig å gjennomføre uten skade på egen eiendom.

### Vedtak

Med hjemmel i forskrift om begrenning av forurensninger kapittel 1, § 1-8, gis det tillatelse til å fylle igjen nedgravd oljetank i Karivoldveien 7 med sand eller lignende på følgende vilkår:

1. Før igjennfylling skal oljetanken tømmes og rengjøres.
2. Påfyllingsstuss og lufting blendes/fjernes.
3. Kommunen skal ha skriftlig melding innen 1.7.2020 om at jobben er utført. Meldingen skal inneholde informasjon om hvor tanken ligger (kart eller lignende), størrelse og materialtype

Med hilsen

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

Hanna Tangvald

miljø- og landbrukssjef

Christine Rosenvinge

miljørådgiver

#### Miljø og landbruk

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 45 Bankkonto:

**Klagerett**

Dette vedtaket trenger du ikke svare på, men du har rett til å klage. Klagefristen er tre uker etter at du har mottatt dette brevet. I klagen må du oppgi:

- . Navn og fødselsnummer
- . Begrunnelse

Klagen sendes til Fredrikstad kommune, miljø- og landbruk, postboks 1405, 1602 Fredrikstad eller på mail til [postmottak@fredrikstad.kommune.no](mailto:postmottak@fredrikstad.kommune.no).



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

## Eiendomsrapport for 208 / 478 / 841 / 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
10269	GUP-Glassfiberarmert polyester	Midlertidig nedlagt	Nedgravd	Parafin	3.0

### 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 eiendoms grensen)

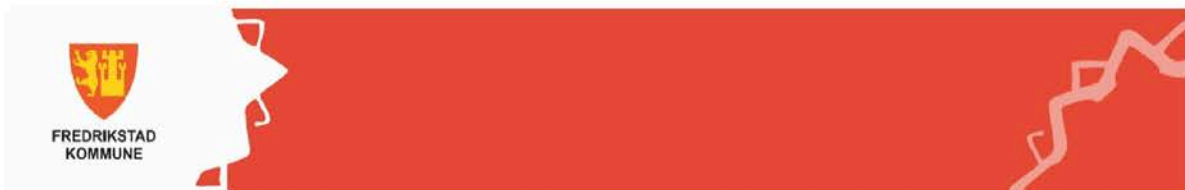
ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 02. september 2024

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

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 208 Bruksnr.: 478 Festenr.: 841 Seksjonsnr.: 0  
Adresse: Karivoldveien 7, 1605 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 kartemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

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





## Fredrikstad kommune

**Adresse** Postboks 1405, 1602

**Telefon**

Utskriftsdato: 05.09.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 478 **Festenr.:** 841

**Adresse:** Karivoldveien 7, 1605 FREDRIKSTAD

**Referanse:** 1111240122

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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 tilfelle 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.



**Megleropplysninger**

**Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen**

**Eiendomsopplysninger:**

Gnr.:	<b>208</b>	Bnr.:	<b>478</b>	Fnr.:	<b>841</b>	Snr.:	
Adresse:	<b>Karivoldveien 7</b>						

**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 pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<b>X</b>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 18.01.2017	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<b>X</b>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<b>X</b>	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 12.11.2018	

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Jacobsen Lise

Karivoldveien 7

1605 Fredrikstad

**Adresse:** Karivoldveien 7 (H - 1 - 1)

**Bygningsnr:** 193919456

**Eiendom:** 208 / 478 / 841 / 0

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 2

**Tilsyn:** Utført 18.01.2017

**Hypighet:** Hvert 4. år

**Dato:** 03.09.2024

**Saksreferanse:**

(bes oppgitt ved svar)

**Vår referanse:** Tom Vidar Westlund

**Avtale nr:** 10269

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

**Avvik røykløp:**

**Gjelder:** Tegl m/ stålforing      **Plassering:** 1

- 1 Avstand til brennbart materiale fra skorstein      kjøkkenskap 1etg. gjenstår 2010  
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*
- 2 Innekledd skorstein      1 side i 1 etg.  
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*
- 3 Sotluke defekt      åpen sotluke/lukker seg ikke helt.  
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

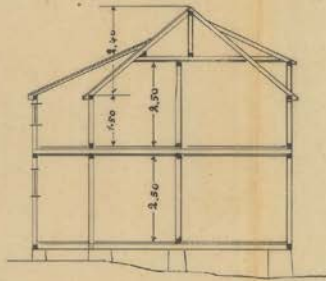
**OBS !**

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

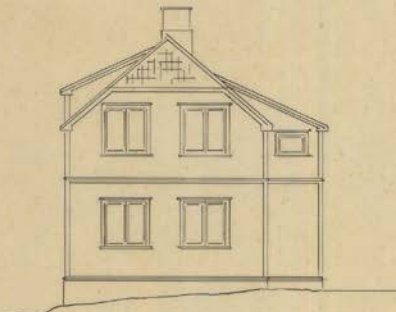
FOR HERR KRISTIANSEN VOLD.



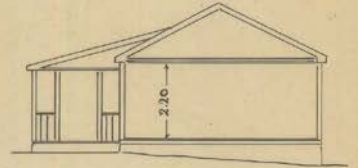
MOT VEST.



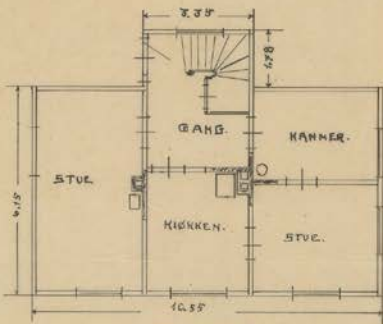
SNIT.



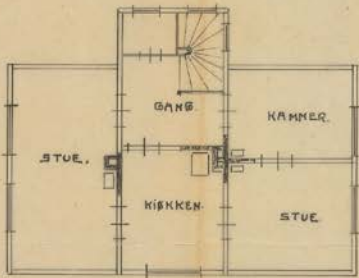
MOT SYD.



BÅNHÆLT FORHOLD.

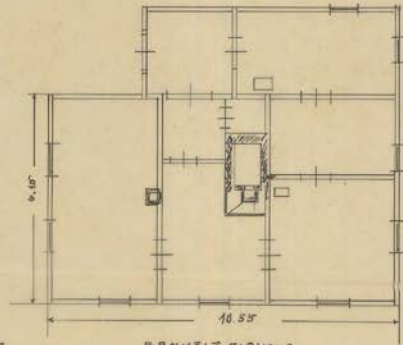


1. ETAGE.



2. ETAGE.

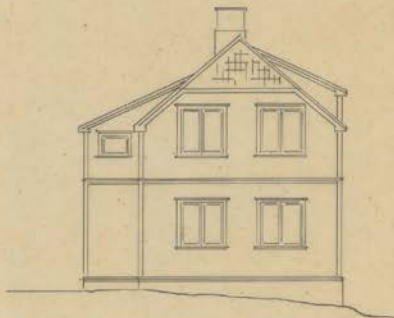
M: 1:100



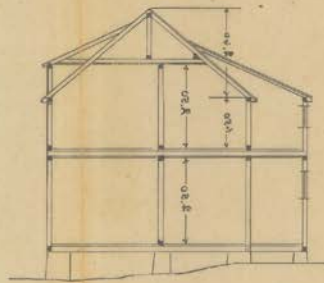
BÅNHÆLT FORHOLD.

Bl. bok. 9. januar 1914  
K. H. Hansen

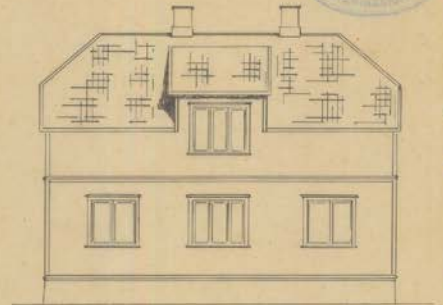
FOR HERA KRISTIANSEN VOLD



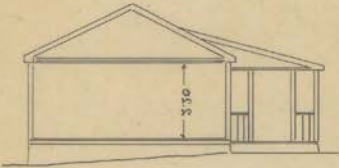
FRONT ELEVATION



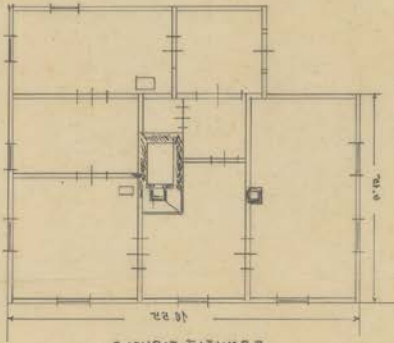
CROSS SECTION



REAR ELEVATION

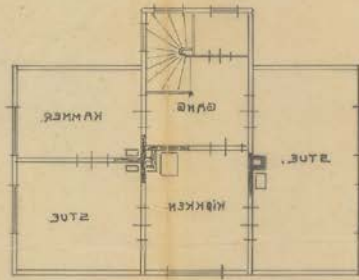


VERANDA ELEVATION

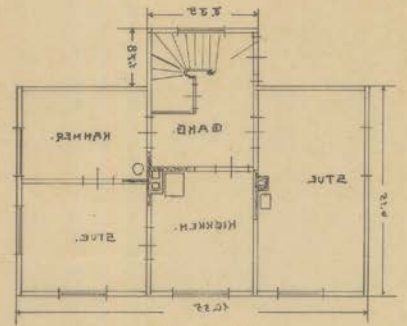


GROUND FLOOR PLAN

M 1:100

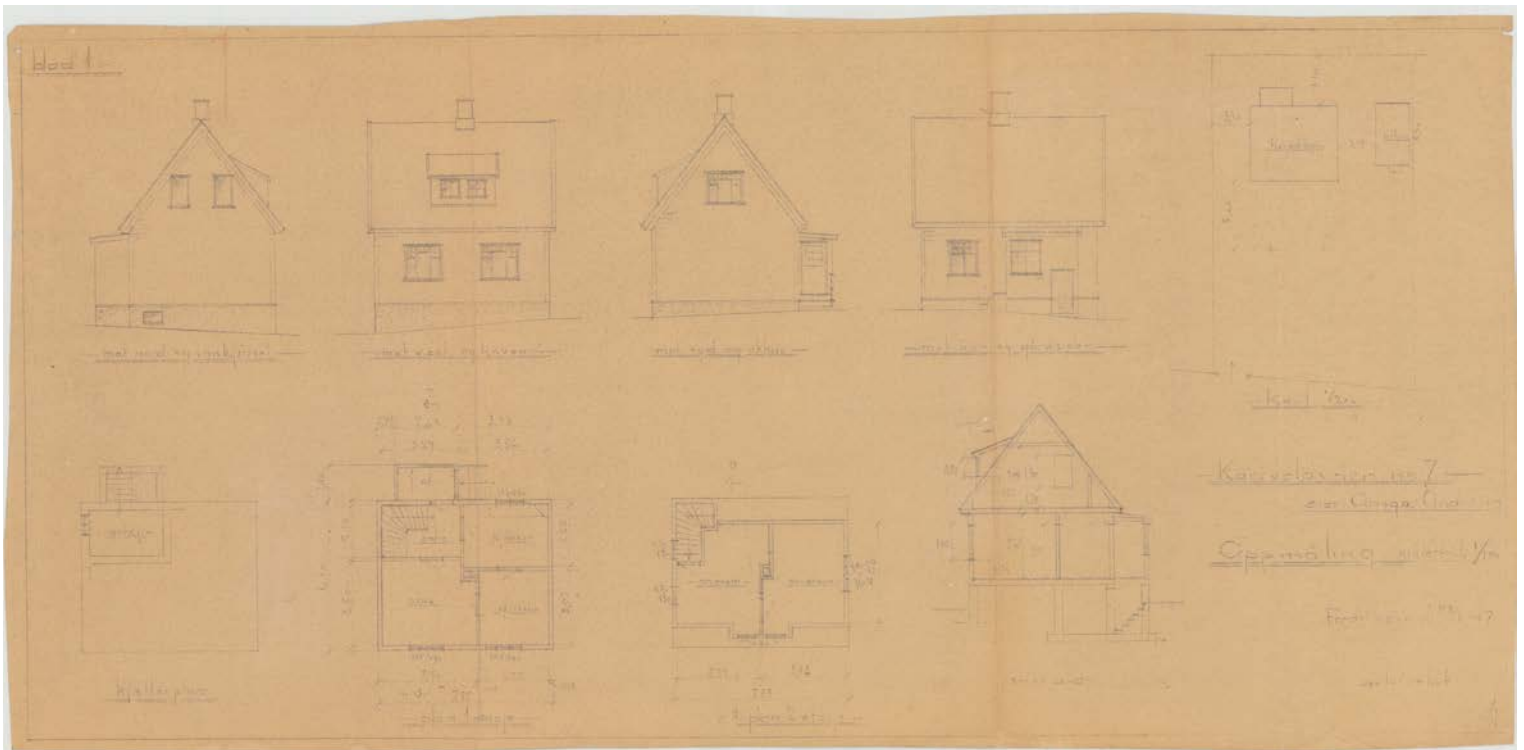


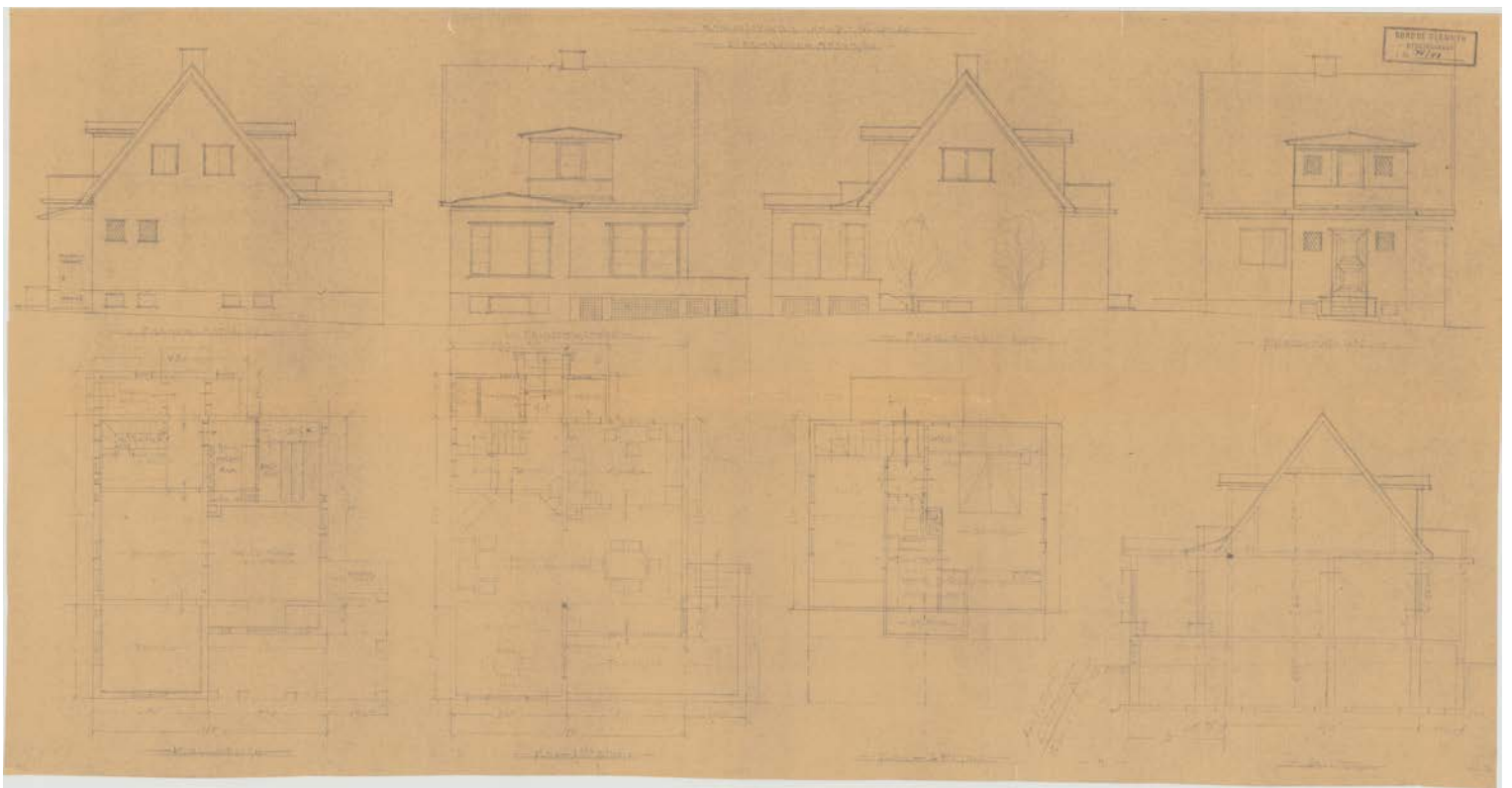
FIRST FLOOR PLAN



SECOND FLOOR PLAN

Architectural signature and date: 1911







## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 478	Fnr: 841	Snr: 0 ▼
Adresse:	Karivoldveien 7 ▼		
Areal:	99.9 m <sup>2</sup> *	Se vedlagte matrikkeldokumenter.	
Antall boenheter:	1		

**OBS!**

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

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> Eiendommen er ikke regulert	<b>Formål:</b>	<b>Godkjent/vedtatt:</b>
<b>Reguleringsbestemmelser:</b>		

\*For matrikkelenhet.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

### Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 09.09.2024





**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 planprogramet	17/765	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/765	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartproyekt: Geovisat FKB  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsommet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utsoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	SG	Bilgrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

**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
	SB	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

**HENSYNSSONER (pbl §11-4)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner	
	Hensynssone ras- og skredfare
	Hensynssone formfare
	Hensynssone høyspenningsanlegg
	Hensynssone militært område
b) Infrastruktursone	
	Krav vedrørende infrastruktur
c) Soner med angitt særlige hensyn	
	Hensynssone landbruk
	Hensynssone friluftsliv
	Hensynssone landskap
	Hensynssone naturmiljø
	Hensynssone kulturmiljø
d) Båndleggingsone	
	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	Båndlegging etter lov om naturvern
	Båndlegging etter lov om kulturminner
e) Gjennomføringsone	
	Krav om felles planlegging

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektortrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

Byggegrense	
Ferdigsgrense sja (100 m-beltet)	
Strandlinje sja	
Markagrense	

# Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler  
Mars 2010

### RIKSFORML

#### BEVINGSELE OG AREAL

Kategori	Navn	Symbol	Størrelse	Farve	Notering
Bygning	Bygning	[Symbol]	1:1	[Farge]	Bygning
Veier	Veier	[Symbol]	1:1	[Farge]	Veier
Grøntrom	Grøntrom	[Symbol]	1:1	[Farge]	Grøntrom
... (resten av tabellen)					

#### SAMVÆRINGSLEGG OG TENSK NFRATRETTUS

Kategori	Navn	Symbol	Størrelse	Farve	Notering
Samværing	Samværing	[Symbol]	1:1	[Farge]	Samværing
Tensker	Tensker	[Symbol]	1:1	[Farge]	Tensker
... (resten av tabellen)					

#### BRUK OG VEIER FOR ONSKONDRAL MED TILHØRENDE STRANON

Kategori	Navn	Symbol	Størrelse	Farve	Notering
Bråk	Bråk	[Symbol]	1:1	[Farge]	Bråk
Veier	Veier	[Symbol]	1:1	[Farge]	Veier
... (resten av tabellen)					

#### HEMINGSKONER

Flåse	Symbol	Størrelse	Farve	Notering
Flåse 1	[Symbol]	1:1	[Farge]	Flåse 1
Flåse 2	[Symbol]	1:1	[Farge]	Flåse 2
... (resten av tabellen)				

Planer for reguleringsplaner under arbeid



#### ANDRE JURIDISKE FLATER, LINER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Kategori	Navn	Symbol	Størrelse	Farve	Notering
Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	[Symbol]	1:1	[Farge]	Andre juridiske flater
Linjer	Linjer	[Symbol]	1:1	[Farge]	Linjer
Punkter	Punkter	[Symbol]	1:1	[Farge]	Punkter
... (resten av tabellen)					



# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	<b>Fastmerker</b>		Område for industri/lager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	<b>Reguleringsplan - juridiske punkter</b>		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg, avkjørsel		<b>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</b>		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde (på land)
	Brukar		Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaveronsone
	<b>Grensepunkter</b>		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		<b>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL</b>		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg (landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	<b>Juridiske linjer</b>		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøyelsespark
	Regulert tomtgrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåhavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		Hotell med tilhørende anlegg		Annet trafikkområde (på land)		<b>FELLESOMRÅDER</b>
	Grense for bevaring		Beverting		<b>FRIMRÅDER</b>		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Garasjeanlegg		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		Bensinstasjon		Skilype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje/-grense		Annet byggeområde		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		LANDBRUKSOMRÅDER		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdsplass
	Stoyskjerm		Område for jord- og skogbruk		Lairplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for jordbruk(*)		Annet friområde		Felles grøntareal
	<b>Reguleringsplan bestemmelser</b>		Område reindrift		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	<b>Reguleringsplangrens</b>		Område for gartneri		Badeområde		<b>KOMBINERTE FORMÅL</b>
	<b>Formålsgrenser</b>		Område for parsellhager		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	<b>Jernbanelinjer</b>		Annet landbruksområde		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		Kjøreveg		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	<b>Eiendomsgrenser</b>		Gate med fortau		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Annen veggrunn		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Gang-/sykkelvei		Privat parkering(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Sykkelvei		Park(*)		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Gangvei		Parkbette i industristrek		Forretning/Offentlig
	<b>Kommunegrenser</b>		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Campingplass		Kontor/Industri
	<b>Reguleringsplan - bestemmelser</b>		Fortau(*)		Friluftsområde (på land)		Kontor/Offentlig
	Fareområde		Gatetun		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde		Torg		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde		Forts..		Golfbane		Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)
	Fornøyelsesområde				Grav- og urnelund		Annet kombinert formål
	Rekkefølgeområde				Privat småbåtanlegg (land)		Unyansert formål (kun for eldre planer)
	<b>Reguleringsplan - formal</b>				Privat småbåtanlegg (sjø)		<b>Reguleringsplaner</b>
	<b>BYGGEOMRÅDER</b>				Område for anlegg i grunnen		<b>Vannflater</b>
	Område for boliger med tilhørende anlegg				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse				Drikkevannsmagasin		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Konsentrert småhusbebyggelse				Vann- og avlepningsanlegg		
	Blokkbebyggelse				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		
	Garasjer i boligområder				Anlegg for telekommunikasjon		
	Område for forretning				evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Område for kontor				Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass		
	Forts..						

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karivoldveien 7, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/478/841/0

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-08-29



Planident: 1228  
Plannavn: Bryggerfjellet III

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og  
kommunene, OpenStreetMap

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karivoldveien 7, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/478/841/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-08-29

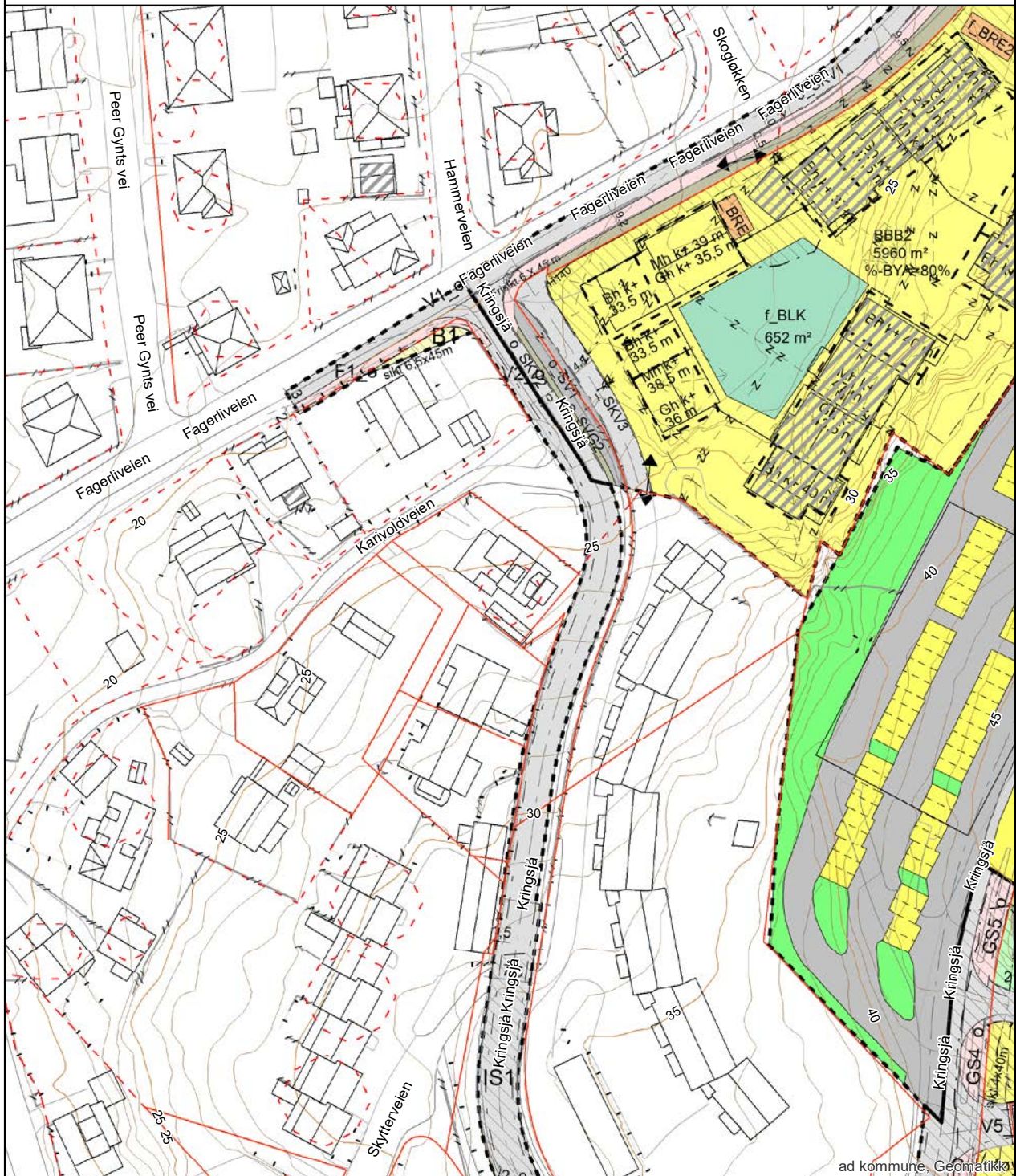


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

**Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen**



ad kommune, Geomatikk

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Karivoldveien 7, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/478/841/0

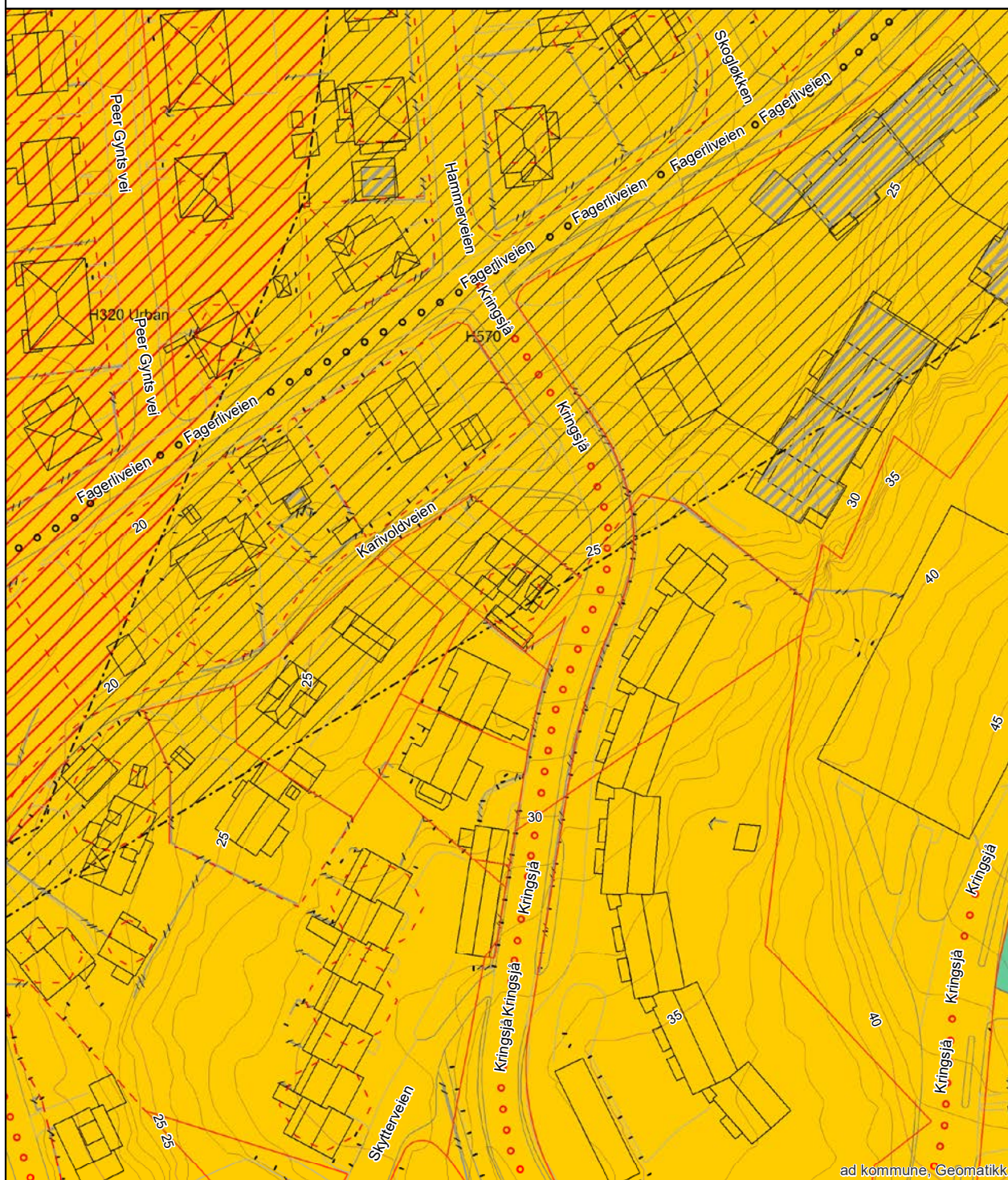
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-08-29



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.



ad kommune, Geomatikk

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-208/478/841, Karivoldveien 7, 1605 FREDRIKSTAD



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	19.08.2024	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

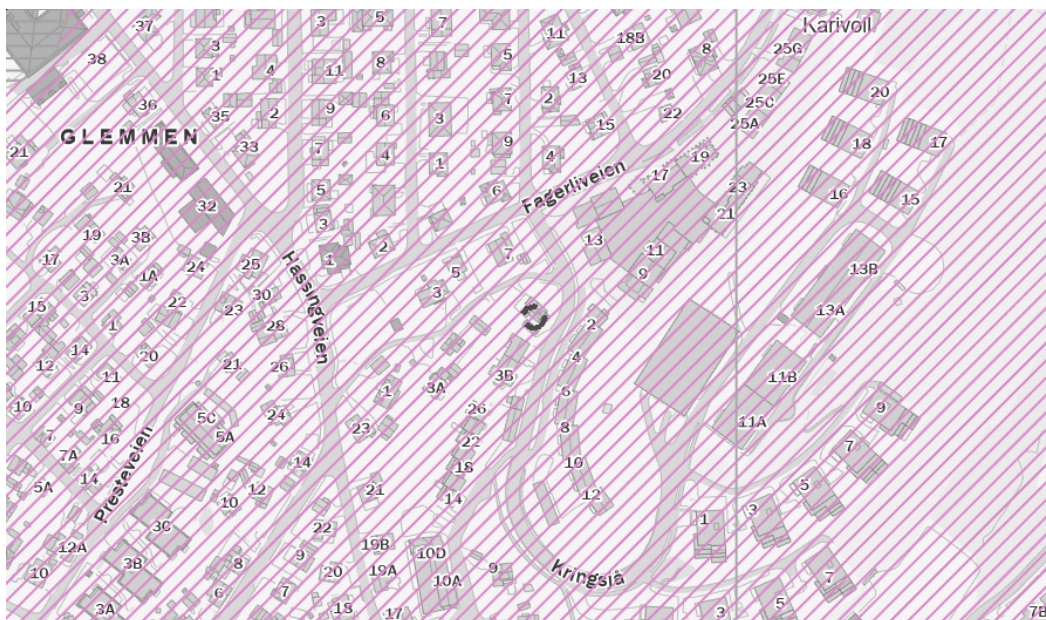
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.6 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	144.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5.1 km
Flomfaresoner	19.08.2024	Ikke funnet	0.29 km
Forurenset grunn	19.08.2024	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.08.2024	Ikke funnet	0.46 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.08.2024	Ikke funnet	0.08 km
Kvikkleire	19.08.2024	Ikke funnet	0.21 km
Skredfaresoner	19.08.2024	Ikke funnet	104 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.79 km
Støysoner	19.08.2024	Ikke funnet	0.23 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 19.08.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



nr 1000 - i den gamle nr 44 og nr 6 - i Blommens  
sædylender. Samlet med nr 11 for det første år og senere med  
nr 530 - i Skovs Hypothekbank Blommens og Skovs  
og Skovs bank 1/2 1925 P. Jensen

nr 7. Det er nr 48 1925. I den gamle Skovs nr 11 og  
Skovs bank for nr 5000 - i den gamle  
nr 1997 og nr 8 - i Blommens. I den gamle  
den gamle. Navnende pantloshedsnr 11 kamptidens  
hoved nr P. Jensen. Skovs nr 11 og nr 11 for  
nr 11. Skovs nr 11 og nr 11. Skovs nr 11 og nr 11.  
nr 11. Skovs nr 11 og nr 11. Skovs nr 11 og nr 11.  
nr 11. Skovs nr 11 og nr 11. Skovs nr 11 og nr 11.

nr 10. Et paak på grundskedel nr 48 1925, fra Skovs  
gaard nr 11 og nr 11. Skovs nr 11 og nr 11.  
nr 11 og nr 11. Skovs nr 11 og nr 11.  
nr 11 og nr 11. Skovs nr 11 og nr 11.  
nr 11 og nr 11. Skovs nr 11 og nr 11.  
nr 11 og nr 11. Skovs nr 11 og nr 11.



nr 11. Et Grundbes (nr 11 og nr 11) i Blommens  
nr 11 og nr 11. Skovs nr 11 og nr 11.  
nr 11 og nr 11. Skovs nr 11 og nr 11.  
nr 11 og nr 11. Skovs nr 11 og nr 11.  
nr 11 og nr 11. Skovs nr 11 og nr 11.  
nr 11 og nr 11. Skovs nr 11 og nr 11.

nr 11 og nr 11

17. juli 1925

kan. v. 20. 20. 20. 20.

at regnes. I anlyst af denne samt betales til Volds  
 ier ca. 96.- i. pulcheret kornet, som skrevet  
 er lagges med halparten hvert aar 11 juni og 11. december  
 for 12 gang 11 december d. a. For angiften forbeholdes  
 grunderen og 1. grunderen som betalt af bonden og de  
 paa denne til enhver tid staaende bygninger og  
 ildbrænds betales disse ansvarsansvar skuldes ikke  
 angiften i det til skal grunderen da det til uden  
 forudgaende retsmaal, loomaal og domme samt  
 i hindret af lovgivning som frekriver, at alle  
 bonden og de paa denne staaende bygninger til  
 auktion for dems at jøke skadelis adkomme for at  
 giften og omkostninger. For grunderens retshjælper  
 ikke grunderen til fordel for laan i Hypothekbanken  
 eller Boligbanken. I retsmaals tilfælde vedtas Blem-  
 men foliokommission og Ansvar Foreningerne som  
 ret forum efter værel som for indenby gdeboende  
 forlomat paa bonden, trænet lærers borat eller  
 opholdssted. Ved den 16 juni 1925 skov angrebene  
 Martin Andreasen nr. 10. Et pulcheret. Et  
 roll Andreasen Josef Hansen

af 12. Et. Gaar. paa grunderdel til 23/1925, fra G. Hansen  
 men kommune til Frode Hansen  
 paa bond nr. 54 at que 9 i Blemmen  
 paa dydende: Skovet ikke til fordel for et laan paa  
 kr. 500.- i Den Norske Hypothekbank, idet Hypothek-  
 bankens bestemmelse for raadant paa betale vedtas.  
 Blemmen formandskab den 3 juni 1925. Oscar.  
 M. Johannessen viceordfører

af 13. Et. Gaar. paa del til 14/1925, fra G. Hansen  
 til Blemmen og Haakerig Sparebank for

**PANTEBOK FOR ONSØY SORENSKRIVERI,  
REKKE I NR. 53 – SIDE 829-830 NR. 11**

**AVSKRIFT AV GRUNNBREV  
DATERT 26. JUNI 1925  
TINGLYST 14. JULI 1925**

(Side 829) «11. Tl. Grundbrev. (Stlm. kr. 25.-). Undertegnede Aron Engebretsen, Vold erkjender herved av den mig tilhørende eiendom «Vold» kaldet – tomt nr. 295 av gaardsnr. 8 bruks nr. 1 Nygaard i Glemmen til Martin Andreassen at ha bortleiet en byggetomt hvorover kartforretning er avholdt den 22 ds. Tomtens størrelse er 481 m<sup>2</sup>. Leietiden er bestemt til 147 aar fra 11 juni d. a. (side 830) at regne. I avgift av denne tomt betales til Volds eier aarlig kr. 96. - ): nittiseks kroner, som ukrævet erlægges med halvparten hvert aars 11. juni og 11. december, første gang 11. december d. a. For avgiften forbeholder grundeieren sig 1. prioritets pant i tomten og de paa denne til enhver tid staaende bygninger, og i ildebrands tilfælde disses assurancesum. Betales ikke avgiften i ret tid skal grundeieren ha ret til uten forutgaaende søksmaal, lovmaal og dom samt uhindret av løsningsret som fraskrives, at sætte tomten og de paa denne staaende bygninger til auktion for derved at søke skadesløs dækning for avgiften og omkostninger. For grundeierens rettigheter vikes prioritet til fordel for laan i Hypotekbanken eller Boligbanken. I søksmaals tilfælde vedtas Glemmen forlikskommission og Onsøy Sorenskriveri som ret forum efter varsel som for indenbygdsboende forkyndt paa tomten, uanset leierens bopæl eller opholdssted. Vold den 26 juni 1925 Aron Engebretsen Martin Andreasen m. p.p. Til vitterlighet: Arnoll Andreasen Josef Hanssen».

I margen innledningsvis: «Tl. påt. 24/7-1953 p.b. 79-377».

Rolf Arefjord  
Korivoldv.7  
1600 Fredrikstad

Fredrikstad

23.8

Vår ret

### VARSEL OM FORHØYELSE AV FESTEAVGIFT.

Jeg henvender meg til Dem på vegne av arvingene etter Rudolf Kristiansen som idag er hjemmelstyrebeholder til den standom De idag har et festekontraktsforhold til.

Av De es festekontrakt som er tinglyst 14 / 7 1925 fremgår at denne har hatt en uregulert festeavgift på kr. 96,-.

Grunneierene ønsker nå å regulere festeavgiftene, og som hjemmel for dette vises til 2 dommer avsagt av Høyesterett den 24.3.98. Det ble i disse fastslått at grunneier kan oppregulere gamle festekontrakter som ikke inneholder noen reguleringsklausul. Disse skal nå kunne reguleres etter prgr.14 i Lov om tomtefeste ved at konsumprisindeks benyttes, og med reguleringsstermin hvert 10.år.

Vedlagt oversendes kopi av konsumprisindeks for årene 1900 - 1988.

Når man hensyntar at Deres festekontrakt ble inngått i 1925 gir dette en reguleringsfaktor på 12.1

Deres festeavgift vil følgelig bli:  
Konsumprisindeks ved kontraktsinngåelsen: 26.3  
Konsumprisindeks \_\_\_ / \_\_\_ 1989 : 319.0 (1988)

Ny festeavgift: 1.161,-



## 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Karivoldveien 7  
1605 FREDRIKSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jens August Larsen

**Telefon:** 997 17 879  
**E-post:** jens.august.larsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre