

aktiv.







Partner / Eiendomsmegler

**Tam Le**

**Mobil** 402 15 826  
**E-post** tam.le@aktiv.no

**Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika**  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 783 490,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 1 491,-  
**Selger:** KMI Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1867  
**BRA-i/BRA Total:** 112/165 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 813.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 208, bnr. 13

**Oppdragsnr.:** 1002240153

# Innholdsrik enebolig med fem soverom og to bad.

Velkommen til Gamleveien 6! En innholdsrik enebolig over to plan med fem gode soverom, to bad og eget vaskerom. Tidsriktige overflater, flotte fargetoner og god planløsning er stikkord. Boligen egner seg godt for en moderne familie, eller som et fulltleid utleieobjekt eller kollektiv. Vest på tomten finner du et eget uthus, godt egnet for oppbevaring og lagring.

På Lahellemoen bor du tilbaketrukket, men sentralt med gangavstand til matbutikk, barnehage, barne- og ungdomsskole, høyskolen på Værste, togstasjonen og Fredrikstad sentrum.

Høydepunkter:

- Egner seg som utleieobjekt med gode leieinntekter
- Fem soverom, to bad og vaskerom
- Eget uthus med god lagringsplass
- Romslig tomt med hage og gode solforhold
- Tak rehabilitert i 2024

Velkommen til en hyggelig visning!



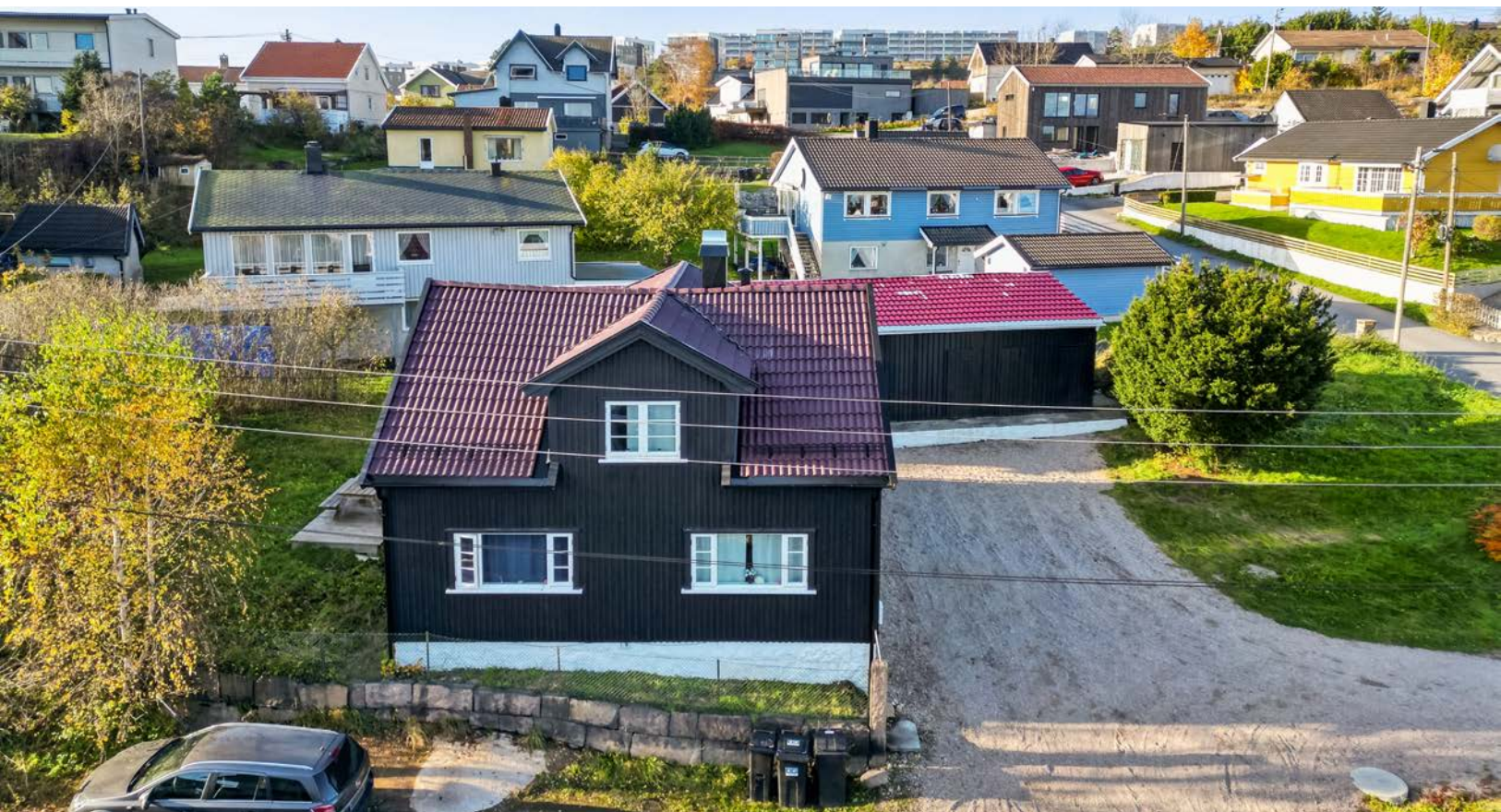
# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	25
Energiattest .....	63
Budskjema .....	74





Boligen har en god planløsning med oppholdsrom, to soverom, bad og vaskerom i første etasje og tre soverom og bad i andre etasje. Taket ble rehabilitert i 2024.



På Lahellemoen bor du tilbaketrukket, men sentralt med gangavstand til matbutikk, barnehage, barne- og ungdomsskole, høyskolen på Værste, togstasjonen og Fredrikstad sentrum.



# **PLANTEGNING**

## **1.ETASJE**



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Et romslig inngangsparti ønsker deg velkommen hjem. Her har du god plass til å sette fra deg skoene og henge av yttertøyet.



Stuen er holdt i duse, behagelige toner. Store vinduer gir godt med naturlig lysinnslipp.



En sosial planløsning gir mulighet for innredning i flere soner. Her har du god plass til både sofakrok og spisestue.



Stue og kjøkken er i åpen løsning. Boligen er siden 2020 pusset opp og modernisert. Gulv er belagt med gulvbelegg, laminat og gulvvarme. Vegger har malte slette overflater og MDF-panel.





Kjøkkeninnredning fra 2020 med grå slette fronter og benkeplate i laminat. Innredningen er åpen mot stuedelen og det er godt med benkeplass.



Innredningen har frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Vinduet gir godt med arbeidslys til matlagingen.



Her finner du en flott kontrastvegg, som gir spill til ellers lyse overflater.



Et lyst og arealsmart bad gir en god start på dagen. Badet er pusset opp i 2011.

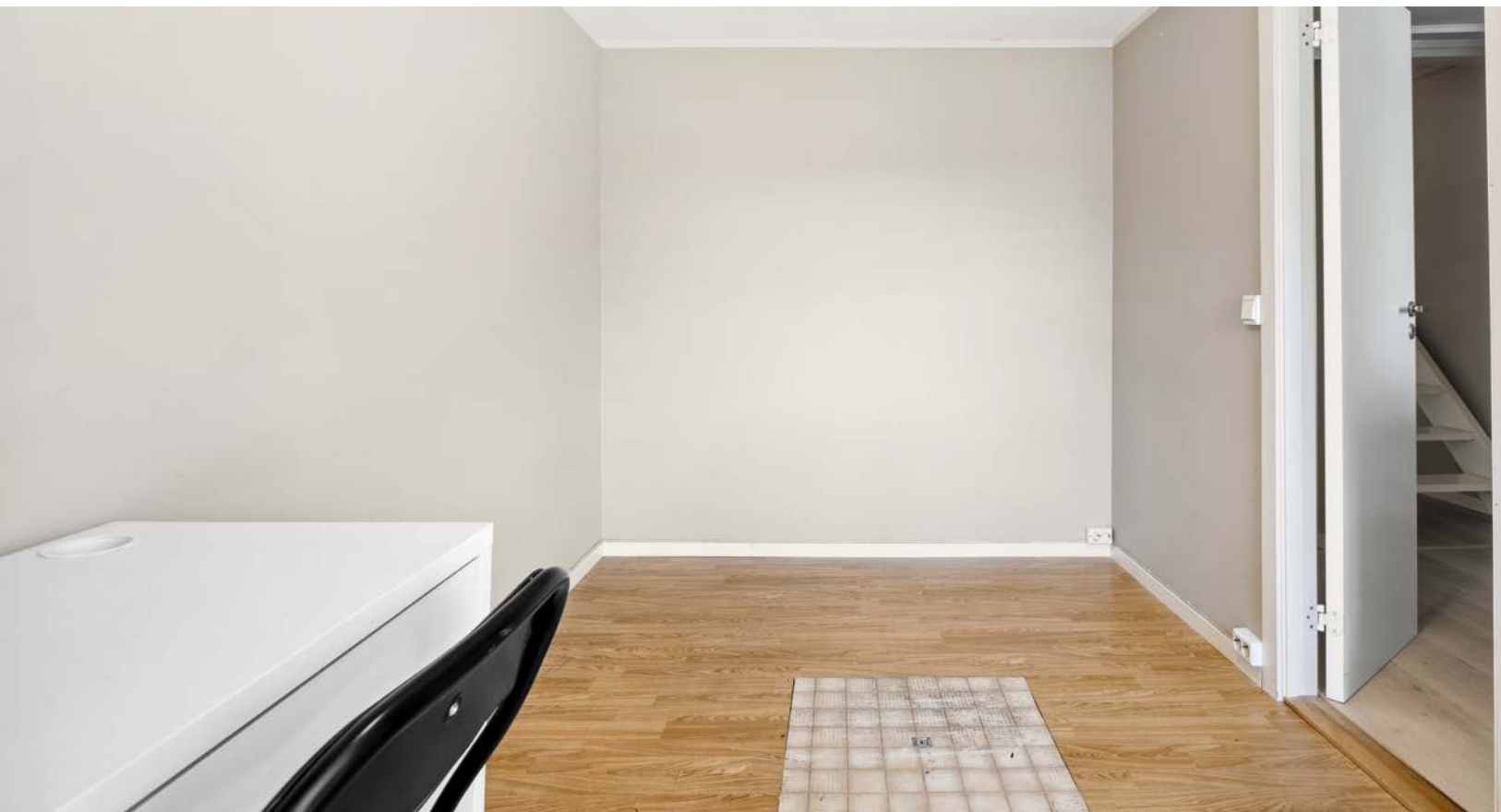




Rommet har servantinredning, dusjkabinett og veggengt toalett. Gulvet er flislagt og det er montert gulvvarme.



Du finner to gode soverom i 1. etasje. Soverom I er holdt i duse, behagelige toner. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys.



Her har du god plass til dobbeltseng, garderobeskap og pult.





Soverom II gir god plass til seng, nattbord, pult og garderobe.



En åpen trapp fører deg mellom etasjene.

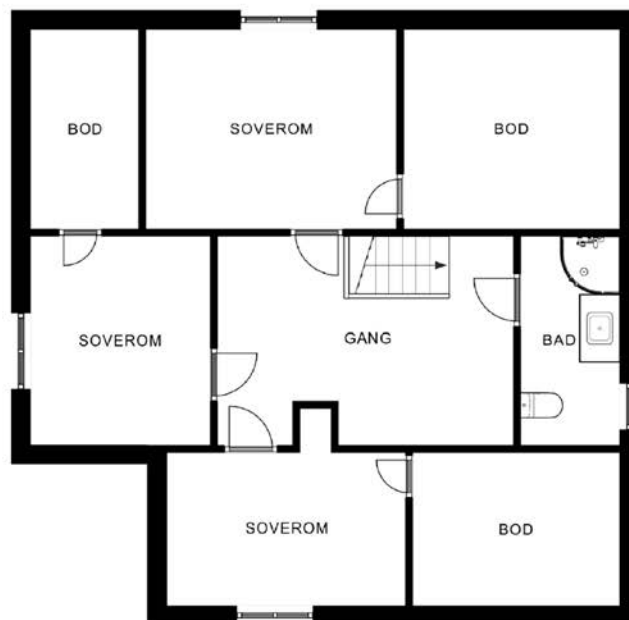


Du finner også eget vaskerom i boligen. Her har du plass til vaskemaskin, tørketrommel og oppheng.



# **PLANTEGNING**

## **2.ETASJE**



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Gangen er lys og luftig. Her finner du også sikringskapet og en praktisk bod.



Badet i 2.etasje er også pusset opp i 2011. Gulvflate er belagt med gulvbelegg og veggflatene har baderomspanel.



Rommet er innredet med servantinredning, skap, dusjkabinett og toalett.





Soverom III er åpent og luftig. Rommet passer fint som barnerom eller gjesterom.



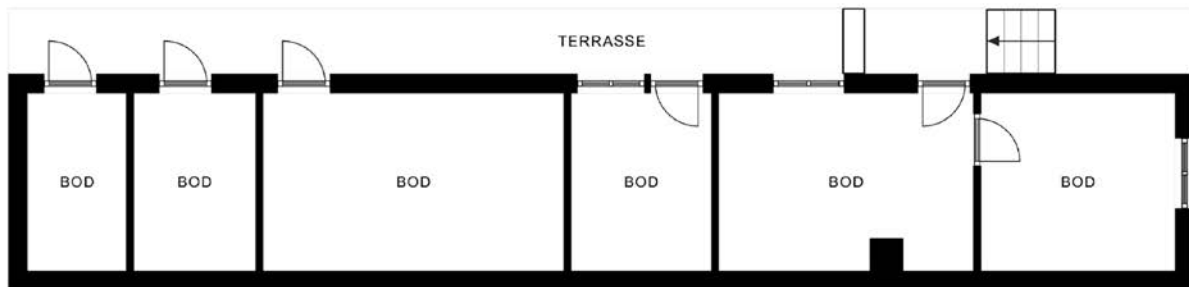
Soverom IV er lyst og behagelig. Plass til større seng, garderobe og pult.



Soverom V har lagringsmulighet i knevegg. Her har du også plass til stor seng, nattbord, garderobe og pult.



# PLANTEGNING UTHUS



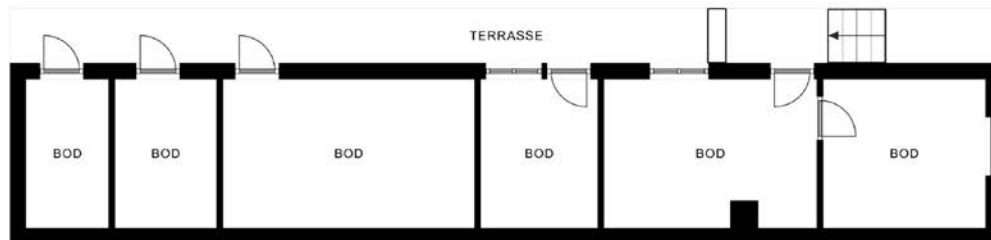
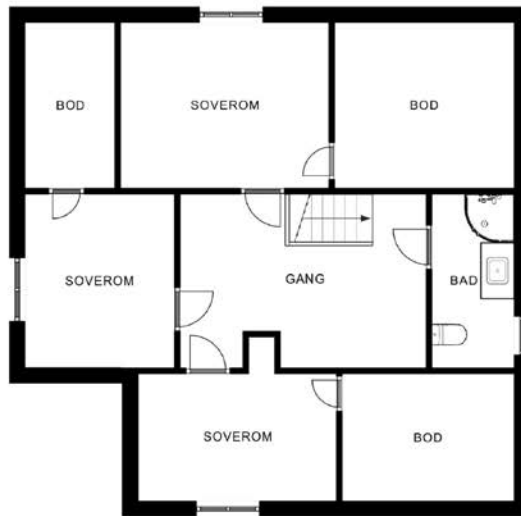
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# OVERSIKTSTEGNING



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 112 m<sup>2</sup>

BRA - e: 53 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 165 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m<sup>2</sup> Entré, gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad og to soverom.

2. etasje

BRA-i: 44 m<sup>2</sup> Gang, bad og tre soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 53 m<sup>2</sup> Uthus.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

813.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Tomten er opparbeidet med plen, markterasse, hekk, busker og gjerde. Tomten skråner noe mot øst. Gruslagt innkjørsel med plass til flere biler.



Tomten festes av Sameiet Nygård og Guldborg v/ advokat Per Sannrud. Årlig festeavgift utgjør kr. 1 491,-. Festeavgiften ble sist regulert i 2019 og neste regulering er i 2029. Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år etter konsumprisindeks. Basert på advokat Reiers tolkning av festeavtalen vil avtalen løpe til ubestemt tid. Bortfester tilbyr ikke innløsning av tomten.

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Eiendommen tilfredsstillers 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.

### **Årlig festeavgift**

Kr 1 491

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Lahelle, et etablert boligområde i utkanten av Fredrikstad sentrum. Området består av eldre småhusbebyggelse og har nærbutikk, bussforbindelse, barnehage og småbåthavn. Det er ca. 1,5 km til Fredrikstad sentrum og kort vei til alle fasiliteter. Nærhet til skoler i sentrum, og på Lisleby med diverse servicetilbud og aktivitetssenter med flott idrettsanlegg for fotball og friidrett. Det er god bussforbindelse i området. Glommastien byr på fine turområder langs elven mot både Sarpsborg og Fredrikstad. Det går gratis fergeforbindelse langs Glommastien, mellom Cicignon og Gamlebyen, eller Lisleby og Sellebakk. I nærområdet, finner du også turområdet rundt Bingedammen og Mørkedalen, med sine vakre omgivelser og naturmangfold.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Kiæråsen barnehage 0.2 km

Speiderfjellet barnehage 0.9 km

Gudevold barnehage 1.6 km

## Skoler

Cicignon skole 1.2 km

Trara skole 1.7 km

Gudeberg barne- og ungdomsskole 2 km

Akademiet vgs. Fredrikstad 0.9 km

Glemmen videregående skole 1.3 km

## Bygningssakkyndig

anders poulsen

## Type takst

Eierskifterapport

## Byggemåte

Grunnmur er av granitt. Rundt grunnmur er det blanding av drenerende masser og steinbelagt. Kryp kjeller består av masser av jord og stein, punktfundamentering av bjelkelag bestående av naturstein, leca og tegl. Yttervegger med konstruksjon av tre, ukjent oppbygging. Utvendig kledd med stående lekteledning. Vinduer av malte trekarmer med 2-lags isolerglass, datostemplet 2010. Et mindre vindu i entre med ukjent alder uten datostempling. Eldre ytterdør av ukjent alder. Boligen har saltakkonstruksjon med oppløft på 2 sider, utført med plassbygde sperrer i tre fra byggeåret. Taket er utvendig tekket med betongtakstein. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft og tre kryploft. Kryploft er innredet som boder. Markterrasse frittliggende på sydsiden av boligen, oppført av tilfarere på mark med terrassebord.

## Innhold

1. etasje

Entré, gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad og to soverom.

2. etasje

Gang, bad og tre soverom.

## Standard

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:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

TG2 settes på bakgrunn av manglende fuktsikring, sprekker og skjevheter i grunnmur.

Med hensyn til alder er det ikke unormalt med mindre sprekker/riss, samt setninger.

1.2 Krypekjeller: TG2 settes på bakgrunn av dårlig drenert krypekjeller, mangel på lufting, synlig vannspeil.

1.3 Terrengforhold: TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig terrengforhold.

2.1 Yttervegger: TG2 settes på bakgrunn av dårlig lufting, kledning med råte, samt generelt mye slitasje. Flere steder kvalifiserer kledningen til TG3.

3.1 Vinduer og ytterdører: TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte på omramming rundt vinduer, samt manglende oppbrett på beslag.

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: TG2 settes på bakgrunn av manglende tilfredsstillende lufting av, samt alder på konstruksjon. Det gjøres obs på at den gangs byggemåte fraviker fra dagens krav til takkonstruksjoner.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 settes på bakgrunn av tegn til fuktskjolder og ikke tilstrekkelig lufting. Det er fare for vekst av sopp og råte på loft. Det er derfor viktig at det gjøres jevnlig tilsyn av loft, og at utbedring må påberegnes i nær fremtid.

7.1.1 Bad 1.Etasje Overflate vegger og himling: TG2 settes på på bakgrunn av feil montering av våtromsplater på vegg som mangler tilstrekkelig og riktig tetting mot støtlist.

7.1.2 Bad 1.Etasje Overflate gulv: TG2 settes på bakgrunn av lite fall, samt ikke tilfredsstillende utførelse under terskel.

7.1.3 Bad 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på bakgrunn av manglende tegn til membran, og det er derfor ukjent hvordan løsning på membran er utført.

7.2.1 Vaskerom 1.Etasje Overflate vegger og himling: TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje samt rommet ikke er komplettert med lister i tak og på vegger.

7.3.1 Bad 2.Etasje Overflate vegger og himling: TG2 settes på bakgrunn av feil utførelse på våtromsplater og at badet bærer preg av slitasje pga alder.

7.3.2 Bad 2.Etasje Overflate gulv: TG2 settes på bakgrunn av knirk, slitasje og alder.

7.3.3 Bad 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 settes på bakgrunn av avvik på våptromsplater og ikke tilstrekkelig utførelse av klemring i sluk. Det er derfor fare for fukt i konstruksjon, og tiltak med tettesjikt må påberegnes i nær fremtid.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må forventes utskiftninger av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

10.2 Varmtvannsbereder: TG2 settes på bakgrunn av at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret, og at halvparten av forventet leve- og brukstid har passert.

10.5 Ventilasjon: TG2 settes på bakgrunn av manglende og tilstrekkelig ventilering av boligen.

Forhold som har fått TG3:

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): TG3 settes på bakgrunn av at takstein ligger løst og ikke holder tett. Undertak er derfor svært utsatt for fukt. Over tid vil dette føre til at vann kan trenge inn i bolig. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-

7.2.2 Vaskerom 1.Etasje Overflate gulv: TG3 settes på bakgrunn av dårlig utførelse og



motfall på gulv. Ved en lekkasje vil vann trenge inn under terskel og skade tilstøtende konstruksjoner. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

7.2.3 Vaskerom 1. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 settes på bakgrunn av manglende membran og tettesjikt ved døråpning som vil føre til skader på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Tiltak må derfor påberegnes. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

Punktene henviser til eierskifterapporten.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **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**

Det er god plass til parkering på tomten.

### **Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Luft til luft varmepumpe, varmekabler på bad i 1.etg og panelovner.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 690 000

### Kommunale avgifter

Kr 22 436

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Eiendomsskatt

Kr 3 876

### Eiendomsskatt år

2024

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er estimert til kr 3 876 for 2024. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### Formuesverdi primær

Kr 917 784

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 487 577

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

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

**Vannavgift**

Kr 4 610

**Vannavgift år**

2024

**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 13, festenummer 44 i Fredrikstad kommune.

**Offentligrettslig pålegg**

Eiendommen har fått pålegg om utbedring/omlegging av eksisterende avløpsledning. I forbindelse med oppgradering av det kommunale vann- og avløpsnett ble det avdekket at eiendommens avløpsledning er en eldre betongledning, uten avgrensning for verken drencvann eller takvann. Det må legges godkjent, tett rørledning som leder til tilknytningspunkt for kloakk.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/208/13/44:

07.07.1868 - Dokumentnr: 900004 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

AVGIFTSBESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1041684 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 758301 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:13

Gjelder denne registerenheten med flere



### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommen følger kommuneplan med formål bebyggelse og anlegg, samt hensyn kulturmiljø vedtatt 15.06.23.

### **Adgang til utleie**

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

## 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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**

3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

92 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 690 000,00))

93 490,- (Omkostninger totalt)

3 783 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 93 490

### **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. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjulsforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 850,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Tam Le  
Partner / Eiendomsmegler  
tam.le@aktiv.no  
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl  
Eiendomsmegler  
martine.ostdahl@aktiv.no  
Tlf: 941 81 778

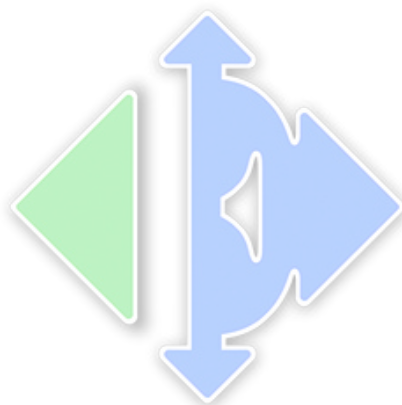
Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

### **Salgsoppgavedato**

11.06.2024

# Vedlegg

Selveid enebolig  
Gamleveien 6  
1604 Fredrikstad



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Anders Poulsen**

Dato: 21/11/2024

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

458 50 835

anders@dinboligbistand.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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



# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:208, Bnr: 13
<b>Hjemmelshaver:</b>	Mateusz Wojtowicz
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	44
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	Festetomt 813 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Offentlig
<b>Vann:</b>	Offentlig
<b>Avløp:</b>	Offentlig
<b>Regulering:</b>	Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	Ikke relevant
<b>Ligningsverdi:</b>	-
<b>Byggeår:</b>	1867

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	29.05.2024 - 22.10.2024 - 14.11.2024
<b>Forutsetninger:</b>	<p>Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.</p> <p>Oppdatering av rapport utført av Taksmann Joacim Karlsen med befaring kun av utvendig tak.</p>
<b>Oppdragsgiver:</b>	Mateusz Wojtowicz
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Mateusz Wojtowicz og Joacim André Karlsen
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter

## OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med plen, markterrasse, hekk, busker og gjerde. Tomten skråner noe mot øst. Gruslagt innkjørsel med plass til flere biler.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnmur er av granitt. Rundt grunnmur er det blanding av drenerende masser og steinbelagt. Kryp kjeller består av masser av jord og stein, punktfundamentering av bjelkelag bestående av naturstein, leca og tegl.

Yttervegger med konstruksjon av tre, ukjent oppbygging. Utvendig kledd med stående lektekledning. Vinduer av malte trekarmner med 2-lags isolerglass, datostemplet 2010. Et mindre vindu i entre med ukjent alder uten datostempling. Eldre ytterdør av ukjent alder.

Boligen har saltakkonstruksjon med oppløft på 2 sider, utført med plassbygde sperrer i tre fra byggeåret. Taket er utvendig tekket med betongtakstein. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft og tre kryp loft. Kryp loft er innredet som boder

Markterrasse frittliggende på sydsiden av boligen, oppført av tilfarere på mark med terrassebord.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eldre bolig over 2 etasjer overflateoppusset i nyere tid. Det er påvist en del slitasje og avvik både utvendig og innvendig. Boligen anses totalt sett som greit vedlikeholdt, men det er ytterligere behov for modernisering og vedlikehold av enkelte bygningsdeler både utvendig og innvendig.

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Luft til luft varmepumpe
- Varmekabel på bad i 1.etg
- Panelovner

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Eiendomsverdi.no
- Boligmappa.no
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

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

Innvendige overflater består av variert utforming som følgende:

**Gulv:**

- Laminatgulv, flislagt gulv i gang og på bad og vaskerom i 1.etg, gulvbelegg på bad i 2.etg

**Vegger:**

- Malte slette vegger, tapetserte malte vegger, panelplater, våtromsplater på bad i 1..etg og 2.etg

**Himling:**

- Tak-ess, mdf-panel, slette malte plater, ulike gamle himlingsplater

**MERKNADER OM ANDRE ROM:****PLANHET:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 25 mm på i lengderetning på 5 meter, og 38 mm i bredderetning på 3,8 meter, planavvik anses som høyt, og skyldes setninger i i fundamentet som har pågått over tid. Samtidig anses disse setningene som faste og stabile pr nå

**GULVER:**

- En del slitasje, hakk og merker som kommer av alder. Det er bemerket en del knirk i gulv i flere rom

**VEGG/HIMLING:**

- Vegger og himling med normal slitasje mtp. alder, eventuelle skruehull/merker etter veggoppheng kan forekomme

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser:

- Etablert ventiler på loft.
- Byttet takstein med undertak og tilhørende deler, utført i 2024

Det fremkommer av tidligere salgsoppgave følgende:

- 2011: pusset opp vaskerom, bad i 1. og 2. etasje
- 2020: montert nytt kjøkken

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1.Etasje	68			8	68	
2.Etasje	44			0	44	
SUM BYGNING	112			8	112	
SUM BRA	112					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Utvendig anneks	0	53				53
SUM BYGNING	0	53				53
SUM BRA	53					

**BRA-i:**

1. etg:

Entré, gang, kjøkken, stue, vaskerom, bad, 2 soverom

2. etg:

Gang, bad, 3 soverom

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-1.Etasje: ca. 2,1 - 2,23 meter

-2.Etasje: ca. 2,14 - 2,2 meter

**MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi



## **GARASJE / UTHUS:**

Anneks/utehus på eiendom:

Vesentlig slitasje, feil og mangler påvist, eksempelvis råteskader. Tiltak må påregnes.

---

## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Anders Poulsen**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

21/11/2024



Anders Poulsen

**1. Grunn og fundamenter****TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnmur er av granitt. Rundt grunnmur er det blanding av drenerende masser og steinbelagt. Grunnforhold er ukjent, det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten.

**Merknader:**

- Det er registrert stedvis riss/sprekker samt skjevheter på grunnmur
- Det er manglende drenering og fuktsikring av grunnmur

TG2 settes på bakgrunn av manglende fuktsikring, sprekker og skjevheter i grunnmur. Med hensyn til alder er det ikke unormalt med mindre sprekker/riss, samt setninger.

**TG 2** 1.2 Krypgekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Tilkomst til krypekjeller gjennom luke i gulv på soverom i 1.etasje. Det er vekslende høyde i krypekjeller, det er derfor ikke mulig å inspisere krypekjeller fullt ut. Krypekjeller er derfor kun visuelt befart fra området hvor man kommer inn i krypekjeller.

Krypekjeller består av masser av jord og stein, punktfundamentering av bjelkelag bestående av naturstein, leca og tegl. Det er ikke påvist tilstrekkelig ventilering, annet enn hull og sprekker i grunnmur. Det er påvist mye fukt og synlig vann på grunn i krypekjeller, det er tydelig at nedbørsvann trenger inn gjennom grunn inn i krypekjeller.

**Merknader:**

- Synlig vannspeil samt mye fukt i grunn i krypekjeller fra nedbør som har trukket inn gjennom grunn/grunnmur
- Dårlig luftgjennomstrømning, over tid vil fukt og vann i krypekjeller føre til svekket konstruksjon

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

På boligens nord og sør side heller terrenget ned mot øst. På sørside heller det inn mot grunnmur. På vestsiden er det relativt flatt. Det er påvist vannspeil i kjeller som antakelig kommer fra vestsiden inn under boligen. Det er derfor ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur, som igjen fører til mye fukt i krypekjeller pga dårlig eller ingen drenering.

**Merknader:**

- Ikke tilstrekkelig fall på to sider av boligen, som igjen fører til vanninntrenging i krypekjeller

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig terrengforhold.

**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

- Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
- Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
- Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
- Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger med konstruksjon av tre, ukjent oppbygging. Utvendig kledd med stående letekledning med manglende lufting av ukjent alder. Ikke mulig å påvise deformasjoner i ytterveggenes konstruksjon uten å gjennomføre destruktive inngrep i ytterveggen.

#### **Merknader:**

- Kledning og omramming rundt vinduer ligger ned på vannbrett, noe som reduserer levetiden på treverket, og vil føre til større behov for vedlikehold
- Stikktaking i kledning viser noe råte i treverket flere steder
- Ikke tilstrekkelig lufting bak kledning
- Avflasket maling og luftbobler som kommer av dårlig lufting

TG2 settes på bakgrunn av dårlig lufting, kledning med råte, samt generelt mye slitasje. Flere steder kvalifiserer kledningen til TG3.

### **3. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

- Det er ikke påvist punkterte glass.
- Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
- Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av malte trekammer med 2-lags isolerglass, datostemplet 2010. Et mindre vindu i entre med ukjent alder uten datostempling. Eldre ytterdør av ukjent alder.

- Vinduer er funksjonstestet uten avvik

#### **Merknader:**

- Utvendig omramming er utført etter eldre prinsipper, utvendig belistning er montert tett mot vannbrett og har manglende spalte på de fleste vinduer. Vannbrettbeslag har heller ingen opprett på sider som gjør vindu og konstruksjon noe mer utsatt for fuktpåkjenninger

TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte på omramming rundt vinduer, samt manglende opprett på beslag.

### **4. Tak**

#### **TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Boligen har saltakkonstruksjon med oppløft på 2 sider, utført med plassbygde sperrer i tre fra byggeåret. Taket er utvendig tekket med betongtakstein.

Konstruksjonen har begrenset inspeksjonsmulighet grunnet redusert adkomst til loft. Etter befaring har selger etablert ventiler fra 3 sider på loftet for å bedre luftgjennomstrømningen. Bildedokumentasjon som bekrefter utførelsen av dette tiltaket er fremlagt for vurdering.



**Merknader:**

-Grunnet manglende tilkomst, kan ikke ventilering/lufting påvises å være tilstrekkelig  
 -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer

TG2 settes på bakgrunn av alder på konstruksjon, samt at ventilering ikke kan bekreftes å være tilstrekkelig. Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger

**TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2024

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

Grunnet begrenset tilkomst er undertaket ikke vurdert direkte, men yttertaket er visuelt kontrollert fra utsiden via stige. Selger opplyser at taket ble fullstendig fornyet i 2024, inkludert ny undertekking, takstein og tilhørende deler.

Etter befaring har selger utbedret registrerte feil og mangler. Utførelsen av disse tiltakene er bekreftet ved ny befaring, samt gjennom fremlagt billedokumentasjon som dokumenterer arbeidet.

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

I tillegg til kaldtloft, er det tre kryploft. Kryploft er innredet som boder, uten avvik.

Kaldtloftet er kun mulig å inspisere fra en mindre inspeksjonsluke fra soverom i 2.etasje. Det er derfor ikke tilgang til å komme seg opp på loftet. Loft er fullisolert, og lufting og ventilering av kaldtloft anses derfor som svært redusert. Synlig tegn til fuktskjolder, men ikke fuktig pr. nå. Usikkert om det er kondensering eller fuktgjennomtrengning som er årsaken.

Det er ikke mulig å inspisere om det er lekkasjer rundt rørgjennomføringer.

**Merknader:**

-Pga funn av fuktskjolder er det fare for råte i konstruksjon. Etersom det er vanskelig å inspisere loft fullt ut kan derfor områder med råte ikke være avdekket

-Ikke påvist tilstrekkelig lufting på loft da loftet er godt isolert og ikke tegn til lufting

TG2 settes på bakgrunn av tegn til fuktskjolder og ikke tilstrekkelig lufting. Det er fare for vekst av sopp og råte på loft. Det er derfor viktig at det gjøres jevnlig tilsyn av loft, og at utbedring må påberegnes i nær fremtid.

**6. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

-Markterrasse frittliggende på sydsiden av boligen, oppført av tilfarere på mark med terrassebord

**7. Våtrom****7.1 Bad 1.Etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra ukjent alder. Flislagt gulv, sokkelflis, våtromsplater på vegg. Overflater er malt over. Badet er innredet med servantinredning med skuffer, speil over servant. Vegghengt toalett, dusjkabinett.

Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Usikkert hvor denne fører. Ikke mulig å skru på manuelt.

Badet bærer preg av mye slitasje og ufagmessig utførelse.

**Merknader:**

-Våtromsplater mot støtlist i bunn mangler fug/tetningsmasse. Våtromsplater er ikke montert etter leggeanvisning, da det er tydelig tegn på manglende tetningsmasse som gjør at tettesjiktet ikke fungerer som et optimalt tettesjikt

-For vanntett system, skal det påføres godkjent tetningsmasse. Alle kuttflater i våtsone skal forsegles, ved hulltaking til rørgjennomføring skal disse forsegles også i tørrsone

-Dårlig avtrekk og luftgjennomstrømning på bad, som fører til at badet er utsatt for fukt

TG2 settes på på bakgrunn av feil montering av våtromsplater på vegg som mangler tilstrekkelig og riktig tetting mot støtlist.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabel og sluk i gulv.

Ledefall på bad er målt til ca 1cm fall fra topp flis ved dør til topp flis nær sluk. Det er god høydeforskjell fra terskel til sluk, men det er ikke påvist at vegg under terskel er tilfredsstillende mtp membran/tettesjikt. Høydeforskjell anses derfor ikke som tilfredsstillende.

**Merknader:**

-Noe begrenset å måle fallforhold rundt sluk da kabinett er plassert over

-Det er påvist bom på enkelte fliser, større belastninger kan føre til at fliser sprekker eller løsner

TG2 settes på bakgrunn av lite fall, samt ikke tilfredsstillende utførelse under terskel.

**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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

Ved bruk av dusjkabinett erstatter ikke badetes fuktsikring og tettesjikt selv om det hindrer direkte vannsprut på overflater.

Det er ikke mulig å kontrollere membran og mansjetter i sluk da dusjkabinett er plassert over sluk. Membran på vegg anses som ikke tilstrekkelig da det er mye sprekker og feil utførelse i forbindelse med montering av våtromsplater på vegg.

Det er gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom uten tegn til fukt i konstruksjon.

#### **Merknader:**

-Ikke påvist membran eller mansjetter i sluk eller gjennomføringer

-Våtromsplater er ikke montert etter leggeanvisning, og det er avdekket manglende tetningsmasse mellom plater og støtlist

TG2 settes på bakgrunn av manglende tegn til membran, og det er derfor ukjent hvordan løsning på membran er utført.

## **7.2 Vaskerom 1.Etasje**

### **TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med panelplater på vegg, panel i himling. Panelplater ned mot sokkelflis. Overflater er ikke komplettert med listverk i tak og hjørner.

Innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin.

Overflater på vaskerom bærer preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse.

#### **Merknader:**

-Mye slitasje og mangelfull utførelse med listverk flere steder

-Manglende ventilering og luftgjennomstrømninger

TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje samt rommet ikke er komplettert med lister i tak og på vegger.

### **TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med sokkelflis, varmekabel og sluk i gulv. Tilnærmet rett gulv, noe motfall mot dør. Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell med flis eller membran under terskel. Ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner vil vann renne mot terskel og skade tilstøtende rom og konstruksjoner.

#### **Merknader:**

-Motfall mot terskel som ikke er sikret med membran  
 -Rommet bærer preg av egeninnsats/ufagmessig utførelse

TG3 settes på bakgrunn av dårlig utførelse og motfall på gulv. Ved en lekkasje vil vann trenge inn under terskel og skade tilstøtende konstruksjoner.

#### **TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.  
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Rett gulv uten synlig membran.  
 Ved terskel er det ikke påvist membran opp under terskel. Ved en lekkasje på vanninstallasjoner vil vann renne inn under terskel og skade tilstøtende konstruksjoner. I sluk er det påvist mansjetter og antatt smøremembran.

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

Ikke mulig å gjennomføre hulltaking fra tilstøtende rom da kjøkkeninnredning står montert på denne veggen.

#### **Merknader:**

-Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet  
 -Manglende membran og tettesjikt ved dør  
 -Ikke påvist mansjetter eller tilstrekkelig tettesjikt på rørgjennomføringer

TG3 settes på bakgrunn av manglende membran og tettesjikt ved døråpning som vil føre til skader på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

### **7.3 Bad 2.Etasje**

#### **TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.  
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Bad av ukjent alder.  
 Belegg med hulking på gulv, våtromsplater på vegg. Innredet med servantinnredning med skuffer, speil over.  
 Gulvmontert toalett, dusjkabinett.

Badet bærer preg av alder og slitasje.



**Merknader:**

- Våtromsplater mot støtlist i bunn mangler fug/tettningsmasse. Våtromsplater er ikke montert etter leggeanvisning, da det er tydelig tegn på manglende tettningsmasse som gjør at tettesjiktet ikke fungerer som et optimalt tettesjikt
- Noe slitasje og fuktmerker på innredning

TG2 settes på bakgrunn av feil utførelse på våtromsplater og at badet bærer preg av slitasje pga alder.

**TG 2** 7.3.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvbelegg med hulkil opp under våtromsplater. Sluk i gulv under dusjkabinett.

- Det er målt ok ledefall på gulv mot sluk under dusjkabinett. Ikke mulig å måle lokaltfall under dusjkabinett
- Det er målt god høyde på belegg opp under terskel

**Merknader:**

- Det er påvist en del knirk i gulv
- Noe begrenset å måle fallforhold rundt sluk da kabinett er plassert over

TG2 settes på bakgrunn av knirk, slitasje og alder.

**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra Ukjent
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membran av belegg på gulv. Vanskelig å se om belegg er klemt tilstrekkelig ettersom dusjkabinett står plassert over sluk. Det er avvik på tettesjikt på våtromsplater da det ikke er tilstrekkelig tettemasse i overganger.

Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vegg det skal bores i er tidligere yttervegg, vil ikke være hensiktsmessig å bore.

**Merknader:**

- Det er påvist avvik på klemring da en skrue er knekt, og at det derfor mangler tilstrekkelig utførelse på klemring på belegg i sluk
- Ikke tilstrekkelig tettningsmasse på våtromsplater

TG2 settes på bakgrunn av avvik på våtromsplater og ikke tilstrekkelig utførelse av klemring i sluk. Det er derfor fare for fukt i konstruksjon, og tiltak med tettesjikt må påberegnes i nær fremtid.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Nyere kvik kjøkken fra 2020, i følge tidligere salgsoppgave.

På kjøkkenet er det laminatgulv, slette malte vegger, slett malt himling. Kjøkkenet inneholder over- og underskap med slette lakkerte fronter. Laminatbenkeplate med nedfelt kum. Frittstående hvitevarer av kjølfrys, komfyr, oppvaskmaskin. Vegghengt ventilator med trekk ut av yttervegg, ok ved funksjonstest. Det er montert beskyttelsesplate bak komfyr.

Installert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Normal bruksslitasje mtp alder.

#### **Merknader:**

-Vaskekum er installert ved vindu. Vindu er derfor utsatt for vannsøl

### **9. Rom under terreng**

#### **10. VVS**

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

I hovedsak rør-i-rør system fra ukjent årstall med drenering til bad 1.etg. VVS anlegget består av nyere og eldre vann- og avløpsrør.

-VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter

-Stoppekran er lokalisert og testet for funksjon, fungerer ok ved åpne/lukke

#### **Merknader:**

-Det er ikke påvist spalte eller inspeksjonsmuligheter på veggheng toalett

-Ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider i forbindelse med vann- og avløpsrør

TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må forventes utskiftninger av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.

##### **TG 2** 10.2 Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereider.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er ikke lekkasjesikret.

300 liter varmtvannsbereder type Høiax fra 2009. Varmtvannsbereder står plassert i skap på kjøkken.

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

**Merknader:**

-Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret, og vil føre til skader på tilstøtende konstruksjoner om det oppstår en lekkasje

TG2 settes på bakgrunn av at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret, og at halvparten av forventet leve- og brukstid har passert.

**Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Det er naturlig ventilering gjennom ventiler i enkelte oppholdsrom og soverom. Mekanisk avtrekk på bad i 1. og 2. etg. Avtrekksvifte på kjøkken med avtrekk ut av yttervegg.

**Merknader:**

-Det er manglende tilstrekkelig ventiler i vegger, tilførsel av tilluft er ikke tilfredsstillende. Det anbefales minst én ventil pr. oppholdsrom slik at det oppnås et godt inneklima

-Avtrekksvifte på bad i 1.etg ikke mulig å manuelt slå på under befaring, antar at den er fuktregulert

-TG2 settes på bakgrunn av manglende og tilstrekkelig ventilering av boligen.

**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

## EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 21.11.2011  
Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent  
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent  
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.  
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.  
I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.  
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.  
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
Kabler er tilstrekkelig festet.  
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.  
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.  
Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Nyere sikringsskap med automatsikringer. I hovedsak skjult anlegg, men noe åpent.

Tilbakemelding fra lokalt el-tilsyn:

Det foreligger en rapport avsluttet med merknad på målnummeret. Vedlagt ligger bekreftelse på avsluttet sak med merknad, samt det originale vedtaket.

Nå er det jo lenge siden kontrollen ble gjennomført, men vi anbefaler å få en avklaring på jordelektroden. Rapporten kan fortsatt rettes siden den ikke ble lukket med hefte før i 2017.

Utdrag fra tapport:

Påviste feil må rettes av installatør

Sikringsskap:

-Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern, Jf. FEL § 32

Renskrevet kursfortegnelse manglet.

-Jordelektroden var ikke tilfredsstillende utført, Jf. FEL § 19

Tilstrekkelig lav overgangsmotstand må dokumenteres. (Det ble opplyst ved kontrollen at jordelektroden var ført ned i et drenerør.)

---

**Merknader:**

-Sikring nr 13 mangler kursfortegnelse

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

## TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

---

### LOVLIGHETER/ENDRINGER:

-Det er ikke fremlagt tegninger av boligen, og dermed er ikke lovlighet/endringer mulig å kontrollere mot godkjente tegninger

### FERDIGATTEST

-Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver

### BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen. Det anbefales at disse testes ved evt. overtakelse.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---



TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes på bakgrunn av manglende fuktsikring, sprekker og skjevheter i grunnmur. Med hensyn til alder er det ikke unormalt med mindre sprekker/riss, samt setninger.
1.2	Krypekjeller
	TG2 settes på bakgrunn av dårlig drenert krypekjeller, mangel på lufting, synlig vannspeil.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig terrengforhold.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes på bakgrunn av dårlig lufting, kledning med råte, samt generelt mye slitasje. Flere steder kvalifiserer kledningen til TG3.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes på bakgrunn av manglende spalte på omramming rundt vinduer, samt manglende oppbrett på beslag.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 settes på bakgrunn av alder på konstruksjon, samt at ventilering ikke kan bekreftes å være tilstrekkelig. Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes på bakgrunn av tegn til fuktskjolder og ikke tilstrekkelig lufting. Det er fare for vekst av sopp og råte på loft. Det er derfor viktig at det gjøres jevnlig tilsyn av loft, og at utbedring må påberegnes i nær fremtid.
7.1.1	Bad 1.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på på bakgrunn av feil montering av våtromsplater på vegg som mangler tilstrekkelig og riktig tetting mot støtlist.
7.1.2	Bad 1.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av lite fall, samt ikke tilfredstillende utførelse under terskel.
7.1.3	Bad 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tegn til membran, og det er derfor ukjent hvordan løsning på membran er utført.
7.2.1	Vaskerom 1.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje samt rommet ikke er komplettert med lister i tak og på vegger.
7.3.1	Bad 2.Etasje Overflate vegger og himling
	TG2 settes på bakgrunn av feil utførelse på våtromsplater og at badet bærer preg av slitasje pga alder.
7.3.2	Bad 2.Etasje Overflate gulv
	TG2 settes på bakgrunn av knirk, slitasje og alder.
7.3.3	Bad 2.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes på bakgrunn av avvik på våtromsplater og ikke tilstrekkelig utførelse av klemring i sluk. Det er derfor fare for fukt i konstruksjon, og tiltak med tettesjikt må påberegnes i nær fremtid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes med hensyn til alder på eldre deler av VVS anlegget. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Det må forventes utskiftninger av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes på bakgrunn av at varmtvannsbereder ikke er lekkasjesikret, og at halvparten av forventet leve- og brukstid har passert.
10.5	Ventilasjon
	-TG2 settes på bakgrunn av manglende og tilstrekkelig ventilering av boligen.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.2	Vaskerom 1.Etasje Overflate gulv
	TG3 settes på bakgrunn av dårlig utførelse og motfall på gulv. Ved en lekkasje vil vann trenge inn under terskel og skade tilstøtende konstruksjoner.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.2.3	Vaskerom 1.Etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes på bakgrunn av manglende membran og tettesjikt ved døråpning som vil føre til skader på tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Tiltak må derfor påberegnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002240153	
<b>Selger 1 navn</b>	
Mateusz Wojtowicz	
<b>Gateadresse</b>	
Gamleveien 6	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FREDRIKSTAD	1604
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1002240153

## 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

Initialer selger: MW

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Malte vegger og gulv. Kosmetisk oppgradering.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Gulvet i stue er litt skjev som står i tilstandsrapporten.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nylig renovert tak i 2024. Alt står i tilstandsrapporten.
Arbeid utført av	Multiservice Rynkiewicz

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

Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 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



## Tilleggs kommentar

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).

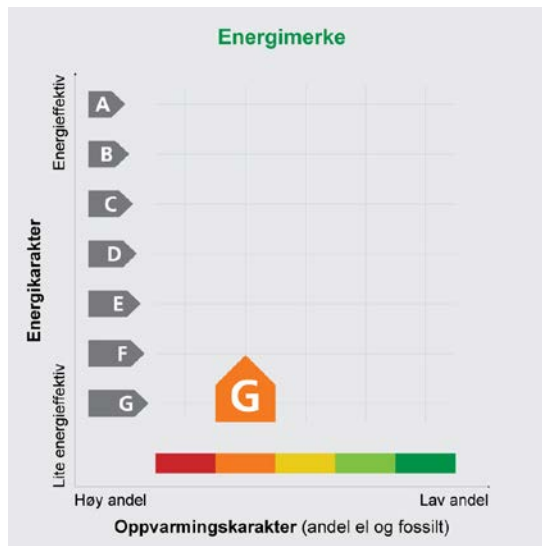
- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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
Mateusz Wojtowicz	8d6c9a18926e851a24bd26f 8895a24cf5b9b42a3	22.11.2024 20:21:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240153

- 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>

Adresse	Gameleveien 6
Postnr	1604
Sted	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	208
Bnr.	13
Seksjonsnr.	
Festenr.	44
Bygn. nr.	6278671
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1123813
Dato	28.04.2020



Innmeldt av Nina Iren Aakre Johannessen

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

**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.

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamleveien 6, 1604 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/13/44/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-05-28

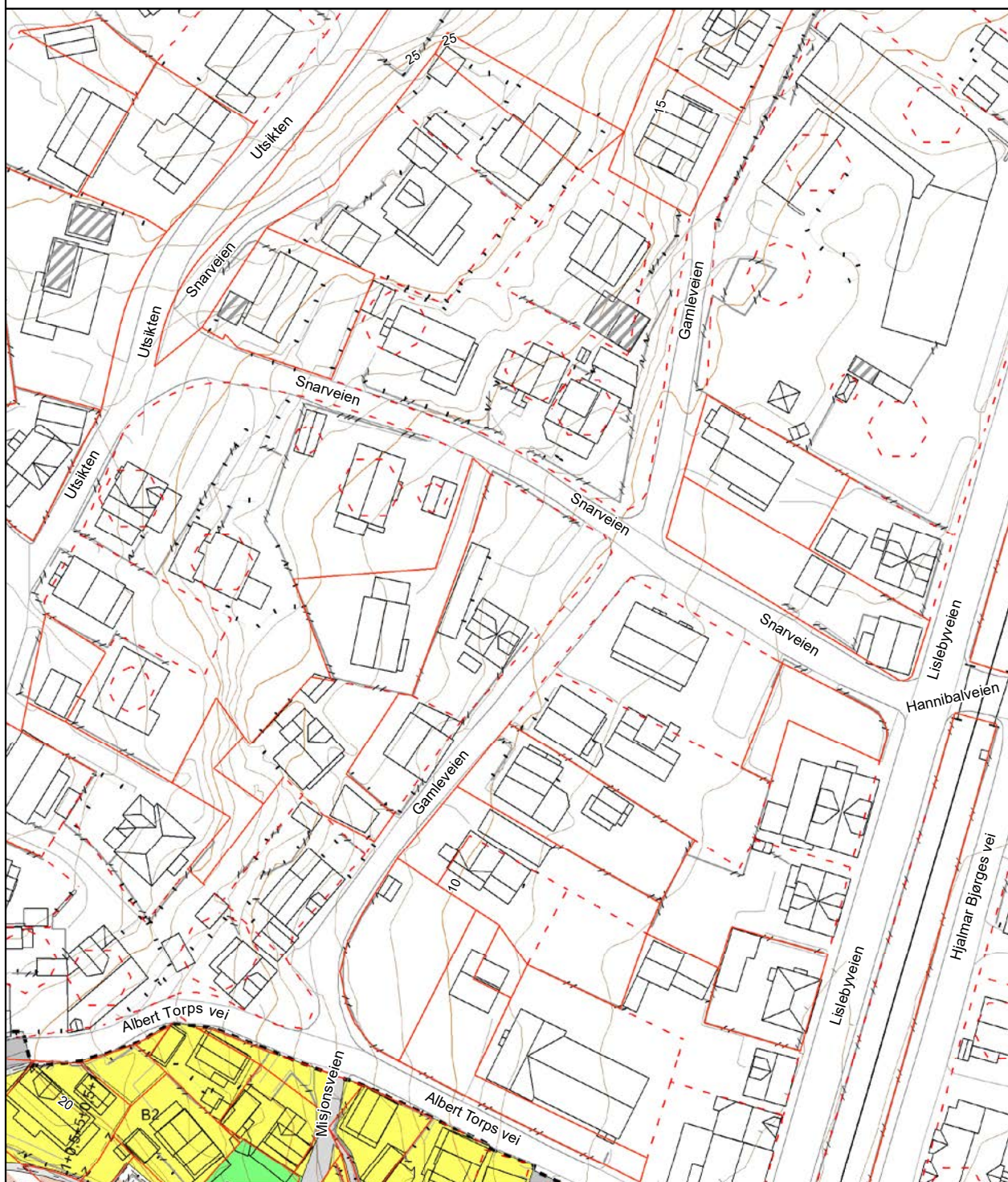


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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**





# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamleveien 6, 1604 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/13/44/0

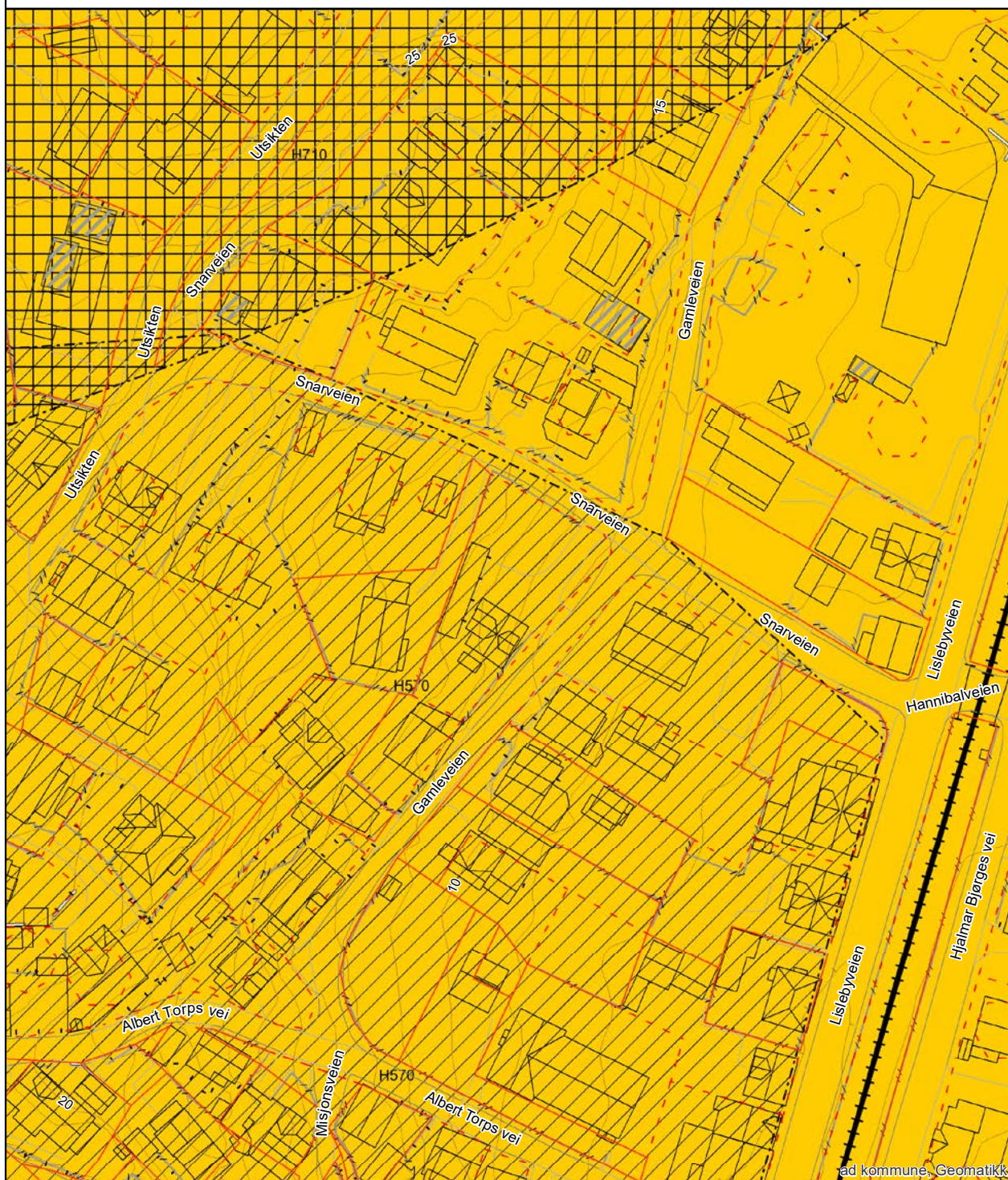
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-05-28



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.



rad kommune, Geomatikk





**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og byggsloven	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 FK8  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/rettsnett Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

FBL § 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 FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)**

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

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

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

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone fomfare
		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 byggsloven
		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 sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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 kontraktsgjøring 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:** Gamleveien 6  
1604 FREDRIKSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tam Le**Oppdragsnummer:** 1002240153**Telefon:** 402 15 826  
**E-post:** tam.le@aktiv.no

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:**

11.06.2024

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