

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large yellow house with a dark grey roof and a black deck is the central focus. The house has a gabled roof and a covered porch area. To the left of the main house is a smaller yellow outbuilding with a grey roof. The yard is green with a trampoline and a small table. In the background, a dense cluster of houses in various colors (white, grey, red, yellow) stretches across the landscape under a blue sky with scattered clouds. A red banner in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Gjermundsens vei 12, 1618 FREDRIKSTAD

**Drømmehjem- Klassisk enebolig-  
flotte uteområder med vinterhage-  
kjøkken med peis- badstue-  
sentralt på Lisleby.**





Eiendomsmeglerfullmektig

## Anne Margrete Jonassen

**Mobil** 484 44 646

**E-post** anne.margrete.jonassen@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.

TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 166 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 066 640,-  
**Selger:** Hilde Andersson  
Thomas Karl-Gustav

Andersson

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1948  
**BRA-i/BRA Total:** 123/220 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 725.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 204, bnr. 434

**Oppdragsnr.:** 1111240057

# Drømmehjem- Klassisk enebolig- flotte uteområder med vinterhage- kjøkken med

Anne Margrete Jonassen ved aktiv eiendomsmegling presenterer Gjermundsens vei 12, en gjennomført eiendom i klassisk stil og eleganse. Dette er en eiendom som utmerker seg med sin innholdsrike og familievennlige utforming. Standarden er god, uteområdene store og verandaen med hagestue står klar med invitasjon til herlige sommerdager.

Eiendommen tilbyr følgende høydepunkter:

- Velholdt og usjenert hage.
- Godt utvalg av herlige uteplasser for å nyte sommersonen.
- Klassisk kjøkken med peis.
- Stue, loftstue og kjellerstue.
- Bad med badstue.

Eneboligen har en sømløs forening av komfort og funksjonalitet klare for å skape nye minner.

Velkommen på visning av ditt nye hjem.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	22
Tilstandsrapport .....	52
Egenerklæring .....	85
Budskjema .....	117

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 123 m<sup>2</sup>

BRA - e: 27 m<sup>2</sup>

BRA - b: 70 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 220 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-b: 61 m<sup>2</sup> Innredet kjellerrom som av dagens eier er brukt som: Trapperom, bod, vaskerom, bad, kjellerstue, kontor, teknisk rom, badstue (bruksendring er ikke omsøkt).

#### 1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Vindfang, toalettrom, hall med trapp, kjøkken, stue.

BRA-b: 9 m<sup>2</sup> Innglasset balkong ( ikke ansøkt).

#### 2. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad.

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

19 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 27 m<sup>2</sup> Garasje

### Tomtetype

Eiet



### **Tomtestørrelse**

725.3 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Denne flotte eiendommen ligger på en velpleiet og romslig tomt. En gruset innkjørsel ønsker velkommen og leder opp til garasjen for god parkering. Her er gjerder, beplanting og Tuja- hekk benyttet for redusere innsyn å optimalisere både bruken og utformingen av de ulike sonene på tomten. Flere utplasser fra spisebordet på den opparbeidede flotte plassen i hagen, til den innbydende verandaen, og den sjarmerende ute-stuen inviterer til å nyte solens varme stråler. De mange ute-plassene knyttes elegant sammen ved en klassisk bred trapp som leder ned til hagen og gress under bare føtter. Her får man i tillegg et eget drivhus hvor drømmen om å dyrke selv kan bli en realitet . Hagen står klar i sin fulle prakt til å ta deg imot for å nyte herlige sommerdager.

Drivhuset og hagestuen er ikke ansøkt. Se punkt om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

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

### **Beliggenhet**

Denne sjarmerende eiendommen ligger i et attraktivt område på Lisleby. Et ideelt sted å bo, i et hyggelig lokalsamfunn. Gjermundsens vei 12 er et godt utgangspunkt for alt du trenger i hverdagen med et utvalg butikker, spisesteder, idrettsanlegg og skoler. Utover nærområdet er det hverken langt til Østfoldhallen kjøpesenter eller Fredrikstad sentrum med alt den herlige byen vår har å by på med sin sjarmerende gågate, nisjebutikker, kafeer, restaruranter, kulturliv og ikke minst bryggepromenaden. Her ligger sentrum klar til å ta deg imot og underholde sammen med sommersolen. Flotte Glomma passerer noen hundre meter nedenfor eiendommen. Her er det fergeleie med gratis ferge over til Sellebakk, dette gir tilgang til Glommastien som er en 35-km lang tursti, opparbeidet med flotte rasteområder. Glommastien tar deg til idylliske Gamlebyen og Nord- Europas best bevarte festningsby. Gamlebyen har et rikt kulturliv gjennom hele året, her kan en bedre middag eller en varm kopp kaffe nytes i restauranter og kafeer i autentiske bygårder. Tilgangen til Fredrikstad marka trekkes også frem som et høydepunkt, skogsområdene rundt Bjørndalsdammene er vel verdt et besøk med et stort utvalg av korte og lengre turstier som treffer alle målgrupper.

Velkommen til å utforske ditt nye nærområde.

### **Adkomst**

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

## **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et flott villaområde hvor det hovedsakelig er eneboliger.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

Hjørgunn barnehage, 1 - 5 år.

En veletablert fem avdelings barnehage som åpnet dørene august 2006. Barnehagen har et stort og innbydende uteområde som oppfordrer til lek og aktivitet. Barnehagen har ansatte som er lekende, kompetente og faglig sterke - samtidig som de er trygge, raus, varme og omsorgsfulle. Grunnfundamentet i barnehagen er lek. Vårt mål er at alle barn skal ha en lekende og aktiv hverdag fylt med mestring og felles opplevelser. Det gjør vi igjennom å se hvert enkelt barn og hva det har behov for. Som idrettsbarnehage er vi opptatt av fysisk aktivitet, hvile og kosthold. Det betyr at barna får lek, språklig utvikling, relasjoner og trening på sosial kompetanse igjennom fysisk aktivitet og hvile.

Roselia barnehage, 0 - 5 år.

Barnehagen har fem avdelinger. Barnehagen har stabil personalgruppe med dyktige og erfarne ansatte - av 13 ansatte fra oppstart i 1999 er 8 ansatte fortsatt i Roselia. Vi har et godt arbeidsmiljø med mye humor og glede - det smitter over på både barn og foreldre. Vi ser hvert enkelt barn og ivaretar barnets behov. Vi går på turer ut av barnehagen, slik at barna får felles opplevelser og erfaringer som knytter dem sammen - og de kan bruke det i leken. Vi er en foreldredrevet barnehage med stabil økonomi - og foreldre er aktivt med og påvirker hva vi skal bruke penger på. Vi er en røykfri barnehage - ingen får lov til å røyke i arbeidstiden eller pausen!

Leie barnehage, 1 - 5 år.

Barnehagen har 85 barn fordelt på fem avdelinger, to for barn i alderen 0-2 år, tre med barn på 3-6 år. Vi er sertifisert som Miljøfyrtårn. Vi jobber for å gi barna mange gode opplevelser hver eneste dag, og fokuserer derfor på vennskap og lek, utvikling av språk og relasjoner. Sang og musikk, og mange turer i nærområdet og skogene rundt er veldig viktig for oss.

## **Fritidstilbud**

Ca. 500 meter til Nøklebystanda balløkke.

Ca. 700 meter til Nedre Glomma Turnhall og redpoint klatresenter.

Ca. 1,9 km til Lisleby sentralidrettsanlegg.

Ca. 10 min i gåavstand til Sky Fitness Lisleby.

## **Skolekrets**

Nøkleby barneskole, 1 - 7. klasse.

Det er 27 klasser fordelt på syv trinn. Det er fire klasser på 1 - 6 trinn, mens det er tre klasser på 7 trinn.

Haugeåsen ungdomsskole, 8 - 10 klasse.

Haugeåsen ungdomsskole ligger på Rolvsøy i Fredrikstad. Skolen har i dag rundt 470 elever og nesten 60 ansatte.

Glemmen videregående skole.

Skolen tilbyr utdanningsprogrammene elektrofag, design og håndverk, medier og kommunikasjon, studiespesialisering med formgivning, helse- og sosialfag og YSK helsefag, teknikk og industriell produksjon (TIP) og restaurant- og matfag, i tillegg til allmennfaglig påbygging. Skolen eies og drives av Viken fylkeskommune.

Dersom barnehage - og skoletilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

### **Offentlig kommunikasjon**

Fra Gjermundsens vei er turen kort med busslinje 8 til sentrale knutepunkter for kollektivtransport. Dette gjør det enkelt å ta seg rundt i lokale områdene av Fredrikstad, samtidig som pendlermulighetene til Sarpsborg, Halden, Moss, Oslo og Gardermoen er gode.

Fredrikstad bussterminal ca 4,5 km

Fredrikstad togstasjon ca 4,5 km

### **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1948 med tilbygg fra 1996. Den er oppført med bindingsverk og liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Garasjen er oppført i 1999 med støpt plate og ringmur av Leca. Vegger er av bindingsverk. Saltak tekket med betong takstein, leddbort er motorisert.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.032024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Alt av rørarbeid er gjort av rørlegger. Flis-legging er gjort av meg som er faglært snekker. Alt arbeid er utført fagmessig og etter datidens forskrifter. Bad 2 etasje utført



år 1995, bad i kjelleretasje utført år 2004.

Arbeid utført av Bilets rørleggerservice.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja, Membran er utført av meg som er faglært snekker. Alt arbeid er utført fagmessig og etter datidens forskrifter. Bad

2. etasje har membran på gulv men ikke på vegger, utført år 1995. Bad i kjelleretasje har membran på gulv og vegger i våtromssoner, utført år 2004.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Alt av rørarbeid er gjort av rørlegger fra år 1995 til 2004. Arbeid utført av Bilets rørleggerservice.

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

Utbedret med oljemalings-impregnering og diffusjonsåpen maling for innvendig mur.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, Sprekkdannelse i grunnmur mot syd. Var slik da huset ble kjøpt i 1994 og det er uforandret pr nå.

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

Alt av rørarbeid er gjort av rørlegger-sentralfyr og oljetank. El-anlegg/installasjoner er utført år 1994- 2004 av faglærte elektrikere, i familien. Dette var tillatt den gang.

Arbeidene er utført etter datidens forskrifter.

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja, Easee ladeboks. Arbeidet er utført av El Partner som er registrert elektroinstallatør med montør.

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Alt arbeid er utført av u.t. som er faglært snekker, alt arbeid er utført fagmessig, Egeninnsats/faglært.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja, Kjeller er innredet/restaurert år 2002-2004. Alt arbeid er utført av u.t. som er faglært snekker, alt arbeid er utført fagmessig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja, Kontaktet Fredrikstad kommune ang. innredning/restaurering av kjeller år 2002-2004. Svar fra kommunen var at vi

ikke behøvde å søke for dette. Fikk klarsignal til å starte oppussing.

## **Innhold**

Romslig enebolig med følgende fordeling av rom på etasjer.

U. Etg: Innredet kjellerrom som av dagens eier er brukt som Trapperom, vaskerom, bad, badstue, kontor, Kjellerstue, bod, teknisk rom. (Bruksendring er ikke omsøkt)

1. Etg: Vindfang, hall med trapp, toalettrom, kjøkken, stue.

2. Etg: Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad.

## **Standard**

Denne sjarmerende eneboligen ønsker deg velkommen med sin autentiske sjarm og unike atmosfære.

Når du entrer blir du møtt av en praktisk entre med oppbevaring og inngang til wc rom. (Tilbygg med entre og wc rom er ikke ansøkt, se punkt om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse).

På første etasje inviterer et eget kjøkkenrom deg til å utforske dine kulinariske ferdigheter. Kjøkkenets høydepunkter er den flotte peisen i forkant av spiseplassen, dette setter virkelig stemningen i rommet.

Fra kjøkkenet kan du enkelt gå ut til den herlige hagestuen, den romslige verandaen og ned til hagen via en klassisk trapp- ideelt for utendørs underholdning og avslapning. (Hagestuen er ikke ansøkt, se punkt om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse). Stuen er et samlingspunkt i hjemmet med sin varme vedovn foran sofagruppen. Stuen rommer også en behagelig spisestue, perfekt for å samle familie og venner til koselige kvelder. Gangen gir deg opplevelsen av særpreg med sin originale tretrapp som leder opp til andre etasje hvor du finner tre koselige soverom i klassisk stil. Etsjens tilhørende bad er utstyrt med et deilig hjørnebadekar. I kjelleren finner du et praktisk vaskerom, med tilgang til bad og deilig badstue- den ultimate oasen for avslapning og velvære. To innredede rom i kjelleren fungerer etter dagens bruk som kjellerstuer, med store skyvedørsgarderobes og tilgang til praktisk bod gir det rikelig med lagringsplass. (Bruksendring i kjeller er ikke omsøkt).

Med vannbåren varme i underetasjen og første etasje er komforten sikret året rundt, og denne eneboligen tilbyr den perfekte balansen mellom moderne bekvemmelighet og tidløs sjarm.

Velkommen til ditt nye hjem i Gjermundsens vei 12.

I det følgende er det gjengitt viktig informasjon fra tilstandsrapporten.

Enebolig opprinnelig oppført i 1948. Tilbygget i 1996. God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller. Garasje oppført i 1999.

Det er også oppført et drivhus på eiendommen. Dette bygget er ikke vurdert.

Standarden er meget god og boligen gir generelt et godt inntrykk.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler.

Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

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

en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
  - Meget god standard.
  - Pen tomt med gode sol og lysforhold.
  - Rolig og sentral beliggenhet.
- Boligen anses som et godt panteobjekt.

Innvendig:

På gulv er det overflater av heltre gulv og fliser.

Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.

I tak er det slettmalte flater.

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Våtrom:

Vaskerom fra ca. 2004. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i kjeller fra 2004. Rommet har servant, gulvfestet toalett og dusjnise.

Bad i 2. etasje fra 1995. Rommet har servant, gulvfestet toalett og hjørnebadekar.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2014. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate.

Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.

Spesialrom:

Eget toalettrom i 1. etasje med servant og gulvfestet toalett. Badstuerom med adkomst fra bad i kjeller. Aggregat fra 2004.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.

Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vannbåren varme via sentralfyr fra 1997. Anlegget ble bygget om til bioolje i 2019. 2 sikringsskap med automatsikringer. Vesentlig oppgradert og påkostet el-anlegg i perioden mellom 1995-2000.

Tomteforhold:

Drenering fra 2000. Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2000 og 2018.

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 TG3, store eller alvorlige avvik:

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 kun opp mot alder på vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Forhold som har fått TG2, avvik som kan kreve tiltak.

Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag:

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

Utvendig > Veggkonstruksjon: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Undertaket er misfarget. Undertaket har en del misfarging som vurderes relativt normalt da dette er fra byggeår. Det måles dog tørre normale verdier så misfarging og fuktmerker stammer antatt fra før tekkingen ble skiftet.

Utvendig > Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Verandadør har en del slitasje. Ytterdør har sår/mekrer.

Innvendig > Overflater: De aller fleste rom og overflater har normal tilstand, dog er det stedvis noe sår/merker og riper. Gjelder hovedsakelig heltre gulv i 2. etasje.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

membranløsningen.

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun de eldste rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det mangler tilluft med unntak av åpning av vinduer på rom i kjeller.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold > Drenering: Det er påvist andre avvik: Selv om dreneringen er utbedret måles det noe utslag i kjeller. Dette vurderes helt normalt og er forenelig med normale kapilærkrefter og kapilærsug fra grunn.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Omfanget er lite.

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe knirk observeres også.

Innvendig > Radon: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Gjelder trappeløp til kjeller.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner  
Det kan ikke konstanteres at det er laget luftespalte mot yttervegg/grunnmur.

TGU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot murvegg.

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

Vennligst se den vedlagte tilstandsrapporten i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Samtlige hvitevarer på kjøkkenet følger med. På vaskerommet følger tørketrommel med da denne har direkte avtrekk ut. Avbildet ekstra kjøleskap og fryser kan her følge med nærmere avtale.

### **Parkering**

Eiendommen tilbyr gode parkeringsmuligheter i garasje og i gruset innkjørsel.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige



**Polisenummer**

78903729

**Radonmåling**

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

**Diverse**

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

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**

Eneboligen tilbyr en god sammensetning av varmekilder. Kjøkkenet har peis med innsats og i stuen er det vedovn. Boligen har vannbåren varme i underetasjen og første etasje. Utover dette er det elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Grønn

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 900 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 27 821

### **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 4 884

### **Eiendomsskatt år**

2024

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgifter.

### **Info formuesverdi**

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 204, bruksnummer 434 i Fredrikstad kommune.

### Offentligrettslig pålegg

Det foreligger et generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3004/204/434:

01.09.2006 - Dokumentnr: 412362 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3004 Gnr:204 Bnr:13

01.09.2006 - Dokumentnr: 412362 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0106 Gnr:204 Bnr:13 Fnr:98

01.01.2020 - Dokumentnr: 1455713 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:204 Bnr:434

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på noe av bebyggelsen på eiendommen.

Det opplyses om at det er mottatt en rapport om ferdigbesiktigelse for eiendommen datert 11.12.1948.

Av besiktigelsen fremkommer det følgende mangler:

1. Sinkbeslag over kjellernedgang.
2. Utvendig puss av grunnmur over bakken.
3. Utvendig trappegelender.
4. Trappegelender kjellertrapp.
5. Ventil i matkjeller.
6. Ventil i kjøkken 2 etg.

Av attesten følger det at ferdigattest vil bli utstedt når manglene er rettet.

Enebolig:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert november 1947.

Det er mottatt originale byggetegninger som ikke stemmer overens med dagens bruk av rommene.



Det opplyses om følgende avvik mellom originale byggetegninger og dagens bruk.

U: Etg: På tegninger har rommene benevnelse bod, wc, bryggerhus, brensel, brensel, hushold, hushold, gang. Etter dagens bruk er rommene innredet som, gang, vaskerom, bad, badstue, kjellerstue, kjellerstue, bod, bod.

1 Etg: Kjøkkenet er utvidet og rom oppgitt som soverom er i dag innlemmet i kjøkkenet. Det er tilbygget hagestue og veranda med utgang fra kjøkkenet. Det er i 1996 oppført tilbygg ved entre som i dag benyttes som entre og wc rom.

2 Etg: I mottatte byggetegninger er 2 etg. betegnet som gang med trapp, skap, kjøkken, stue og kott. Det er gjort flere endringer i forhold til de originale byggetegningene som omhandler:

Flytting av flere vegger, gang er omgjort til stue, stue og deler av gang er omgjort til soverom, kjøkken og deler av stue er omgjort til soverom og bad.

Det er gjort noen mindre endringer på fasade i form av noen nye vinduer hvor blant annet et større vindu er byttet ut til to mindre.

Ovennevnte endringer og tilbygg er ikke byggesøkt og godkjent hos Fredrikstad kommune. Kjøper påtar seg risiko både for fremtid bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger for garasje fra kommunen datert 03.08.1999. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 med gjeldende bestemmelser.

Formål 1001 - Bebyggelse og anlegg. Godkjent/vedtatt: 15.06.23

Se planbestemmelser for utfyllende informasjon.

Reguleringsplan: Eiendommen er ikke regulert.

Arealplaner under arbeid, Leiegata med planident 1202.

Hensikten med planarbeidet er tilrettelegging for gående og syklende i Leiegata, samt å løse utfordringer med trafiksikkerhet. Planarbeidet ønsker å sikre gående- og

syklende et sammenhengende nettverk som vil gjøre transportformene mer attraktive. Det vil også legges vekt på at tilgjengeligheten til kollektivholdeplasser blir bedret.

Ved områdeanalyse er det ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen. Eiendommen ligger under gul sone, markert vær oppmerksom på radon.

### **Adgang til utleie**

Hele eneboligen kan leies ut.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 900 000,- (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)

147 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 900 000,00))

166 640,- (Omkostninger totalt)

6 066 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 166 640

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 950,- oppgjørshonorar kr 8 250,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30 450,-. Utleggene omfatter. Grunnakke enebolig 5 500,- og markedspakke kr 24 950,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 3 000,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Anne Margrete Jonassen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[anne.margrete.jonassen@aktiv.no](mailto:anne.margrete.jonassen@aktiv.no)  
Tlf: 484 44 646

### **Ansvarlig megler**

Marius Martin Myren  
Fagansvarlig  
[marius.martin.myren@aktiv.no](mailto:marius.martin.myren@aktiv.no)  
Tlf: 476 45 774

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

### **Salgsoppgavedato**

16.05.2024





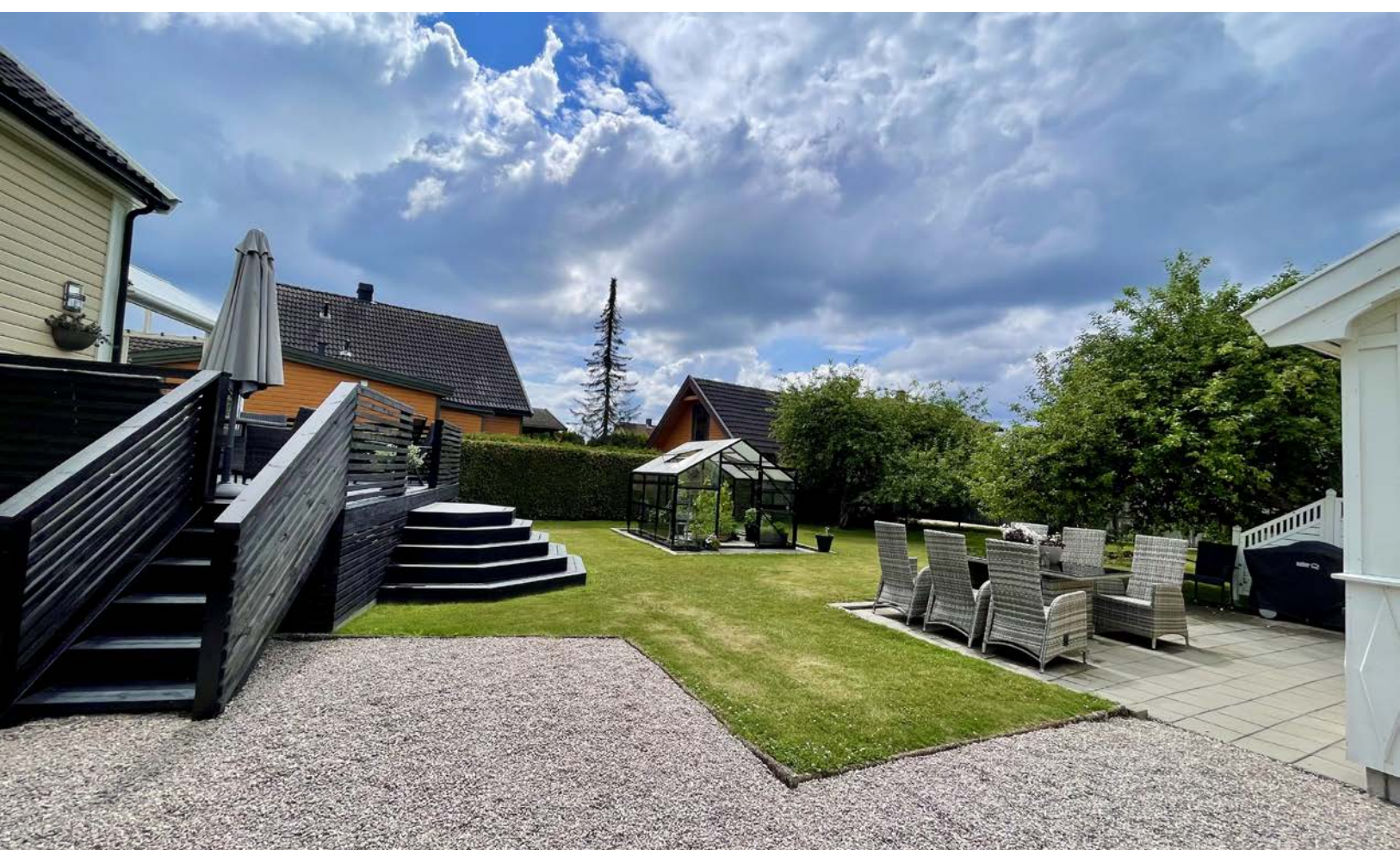
































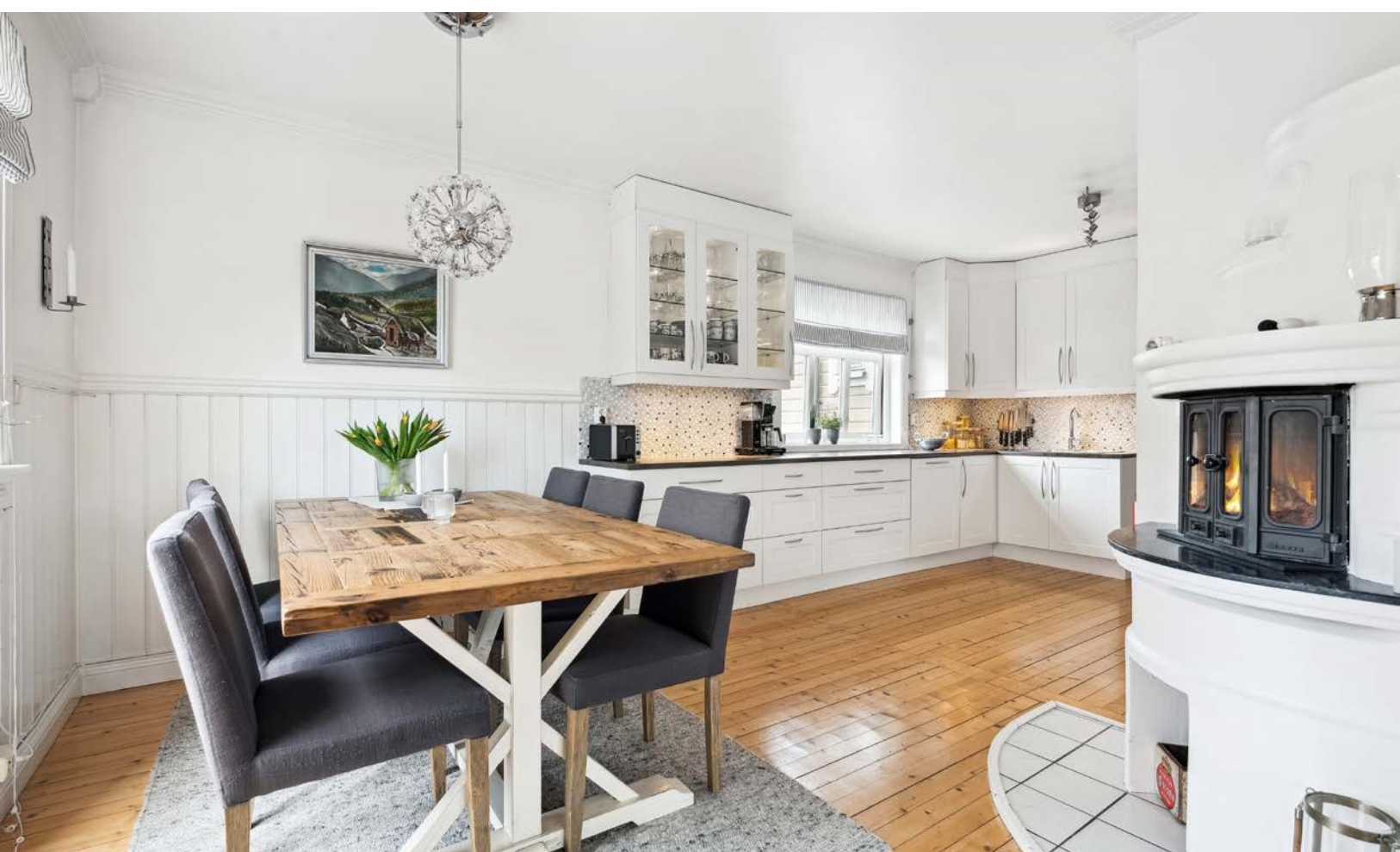




























































Disse planene er ikke vilkår av noe bygg- eller ferdigstille. Målestokk for alle planer er 1:50.













# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Gjermundsens vei 12, 1618 FREDRIKSTAD

🏠 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 204, bnr. 434

Areal (BRA): Enebolig 193 m<sup>2</sup>, Garasje 27 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.03.2024

Rapportdato: 15.03.2024

Oppdragsnr.: 13784-2898

Referansenummer: WC7418

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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



## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1948.  
Tilbygget i 1996.  
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

Garasje oppført i 1999.

Det er også oppført et drivhus på eiendommen. Dette bygget er ikke vurdert.

Standarden er meget god og boligen gir generelt et godt inntrykk.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Enebolig - Byggeår: 1948

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av heltre gulv og fliser.  
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.  
I tak er det slettmalte flater.  
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

### VARMEKILDER

2 ildsteder i 1. etasje.  
Vannbåren varme i alle rom i kjeller og 1. etasje  
Forøvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra ca. 2004. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i kjeller fra 2004. Rommet har servant, gulvfestet toalett og dusjnise.

Bad i 2. etasje fra 1995. Rommet har servant, gulvfestet toalett og hjørnebadekar.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2014. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

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

Badstuerom med adkomst fra bad i kjeller.  
Aggregat fra 2004.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexilange. Blanding av nyere og eldre vannrør.  
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vannbåren varme via sentralfyr fra 1997.  
Anlegget ble bygget om til bioolje i 2019.  
2 sikringskapp med automatsikringer. Vesentlig oppgradert og påkostet el-anlegg i perioden mellom 1995-2000.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra 2000.  
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2000 og 2018.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Enebolig

ETASJE	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
Kjeller	61	0	0	61
1. etasje	72	0	9	81
2. etasje	51	0	0	51
<b>Sum</b>	<b>184</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>193</b>			

#### Garasje

ETASJE	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. etasje	0	27	0	27
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>27</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er gjort endringer på rom/vegger og bruk opp mot originale tegninger. Kjelleretasjen er antatt oppført som tilleggsdel i matrikkelen som medfører at bruksendring må påregnes. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

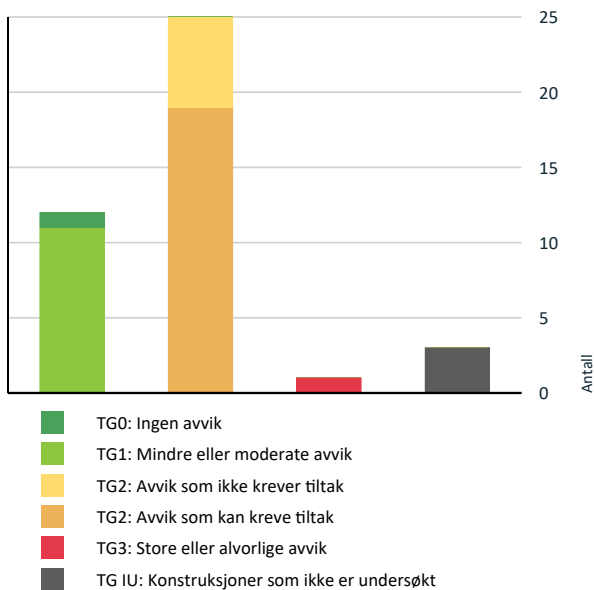
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

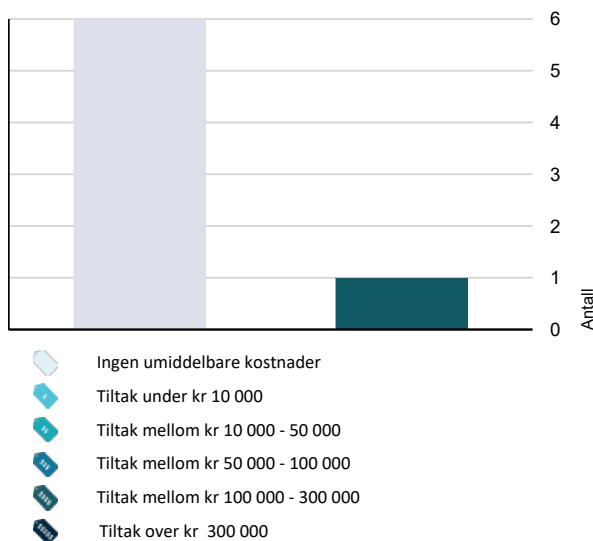
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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



## Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

### TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1948

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

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med betong takstein fra 1995.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



### Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



### Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon.  
Undertak av rupanel.

**Vurdering av avvik:**

- Undertaket er misfarget.

Undertaket har en del misfarging som vurderes relativt normalt da dette er fra byggeår. Det måles dog tørre normale verdier så misfarging og fuktmerker stammer antatt fra før tekkingen ble skiftet.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».



# Tilstandsrapport



## TC 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 2004.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## TC 2 Dører

Ytterdør i tre fra 2004.  
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2004.

### Vurdering av avvik:

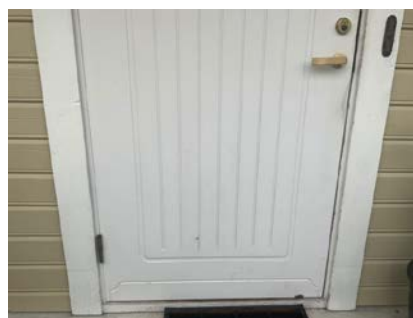
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Verandadør har en del slitasje.

Ytterdør har sår/mekrer.

### Konsekvens/tiltak

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



## TC 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Innglasset veranda på 9 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.

Fra innglasset veranda er det adkomst til veranda på 19 kvm. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1 m og er innenfor dagens krav.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av heltre gulv og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

De aller fleste rom og overflater har normal tilstand, dog er det stedvis noe sår/merker og riper. Gjelder hovedsakelig heltre gulv i 2. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Heltre gulv kan med fordel slipes og lakeres.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk observeres også.

#### Konsekvens/tiltak

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Pipe og ildsted

2 ildsteder i 1. etasje.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

### TG 2 Innvendige trapper

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder trappeløp til kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom fra ca. 2004.

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Slettmalte vegger (antatt våtromsmaling) og slett malt tak.

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislågt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 15 mm fra topp membran til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren varme.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Det noteres dog at et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### KJELLER > VASKEROM

#### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, kun via vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### KJELLER > VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### Generell

Bad i kjeller fra 2004.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 14 mm fra topp membran til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren varme.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, gulvfestet toalett og dusjnise.

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



## KJELLER > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell



# Tilstandsrapport

Bad i 2. etasje fra 1995. Rommet har servant, gulvfestet toalett og hjørnebadekar.

#### Vurdering av avvik:

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

Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk.

Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 kun opp mot alder på vannnett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere dusjkabinett for å minske vannbelastningen hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2014.

Kjøkkenet har profilerte fronter og lamint benkeplate. Integriert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### Overflater og konstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## KJELLER > BADSTUE

### Overflater og konstruksjon

Badstuerom med adkomst fra bad i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Det kan ikke konstanteres at det er laget luftespalte mot yttervegg/grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak nå, men tilstanden må nøye overvåkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



KJELLER > BADSTUE

## 🕒 TG 2 Teknisk anlegg

Badstueaggregat fra 2004.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 🕒 TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

**Vurdering av avvik:**

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

Gjelder kun de eldste rør.

**Konsekvens/tiltak**

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



### 🕒 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

**Vurdering av avvik:**

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

Gjelder kun de eldste rør.

**Konsekvens/tiltak**

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

### 🕒 TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det mangler tilluft med unntak av åpning av vinduer på rom i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres tilluft i rom som mangler dette.

### 🕒 TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme via sentralfyr fra 1997.

Anlegget ble bygget om i 2019 så den går på bioolje.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Konsekvens/tiltak**

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



# Tilstandsrapport



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

2 sikringskap med automatsikringer. Fullstendig kursfortegnelse vil foreligge før salg/overtagelse.

Vesentlig oppgradert og påkostet el-anlegg i perioden mellom 1995-2000. Tilnærmet alt ble skiftet.  
Alle elektriske arbeider er utført av fagfolk.  
Det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.  
Tilstanden vurderes normal.

### Generell kommentar

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

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

## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brennslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av antatt faste stabil masser.  
Ukjente grunnforhold.

## TG 2 Drenering

Drenering fra 2000.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Selv om dreneringen er utbedret måles det noe utslag i kjeller. Dette vurderes helt normalt og er forenelig med normale kapilærkrefter og kapilærsug fra grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes og spesielt ved store nedbørmengder.



# Tilstandsrapport



## **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av antatt plasstøpt betong.

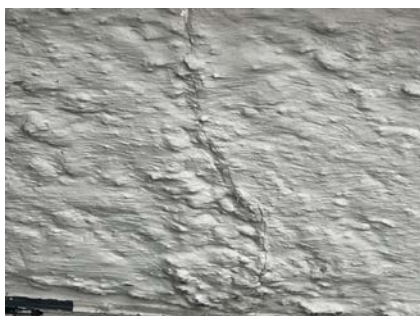
### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Omfanget er lite.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## **TG 0** Terrengforhold

Flat tomt.

Ikke fare for flom eller skred.

## **TG 1** Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra 2000 og 2018.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

**Byggeår**

1999

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

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Beskrivelse**

Støpt plate

Ringmur av Leca.

Vegger av bindingsverk.

Saltak teknet med betong takstein.

Motoriserte leddporter.

Normal tilstand opp mot type bygg/bruk.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	61			61		
1. etasje	72		9	81	19	
2. etasje	51			51		7
<b>SUM</b>	<b>184</b>		<b>9</b>		<b>19</b>	<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>193</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Bod, Vaskerom, Bad, Kjellerstue, Kontor, Teknisk rom, Badstue		
1. etasje	Vindfang, Toalettrom, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er gjort endringer på rom/vegger og bruk opp mot originale tegninger. Kjelleretasjen er antatt oppført som tilleggsdel i matrikkelen som medfører at bruksendring må påregnes. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		27		27		
<b>SUM</b>		<b>27</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>					

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	178	15
Garasje	0	27

## Kommentar

Enebolig  
 P-rom i kjeller - 55 kvm  
 P-rom i 1. etasje - 72 kvm  
 P-rom i 2. etasje - 51 kvm



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Hilde Andersson	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	204	434		0	725.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Gjermundsens vei 12

### Hjemmelshaver

Hilde Andersson, Thomas Karl-Gustav Andersson

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Lisleby med lite biltrafikk, hvor det samtidig er kort vei til dagligvarebutikk, barnehage, barneskole, idrettsanlegg, spisesteder, m.m. Det er et godt kollektivtilbud i retning både Fredrikstad og Sarpsborg, med bussholdeplass rett i nærheten. Ca. 5-7 minutter med bil til Østfoldhallen med et godt utvalg butikker og forretninger.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

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

### Byggemåte

Byggegrunn av antatt faste stabil masser. Ukjente grunnforhold. Grunnmur av antatt plasstøpt betong. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon teknet med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

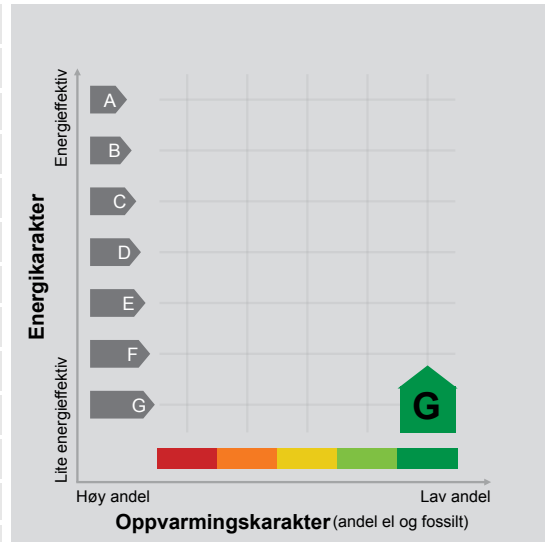
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WC7418>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Gjermundsens vei 12
Postnummer	1618
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	204
Bruksnummer	434
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6261841
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	050218ac-aa7b-4048-90d7-c50a27de7c5b
Dato	12.04.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Befaring utført 04.04.2024

**GJERMUNDSSENS VEI 12, 1618 FREDRIKSTAD**  
Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 204 BNR 434 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS NØKLEBY SYD

Meglernes verddivurdering

**5 900 000**

Ekskl. fellesgjeld

**0** **5 900 000**  
Fellesgjeld Totalt

P-ROM - ifølge takst 15.03.2024	178 m <sup>2</sup>	Byggeår	1948
BRA	242 m <sup>2</sup>	Soverom	3
Tomt - ifølge offentlige registre	725 m <sup>2</sup>	Etasje(r)	3

Parkering Peis Innredet kjeller

### Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGS DATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Dr.Møllersvei 16, 1617 Fredrikstad	03.03.2023	6 450 000	0	6 450 000	1999	188 m <sup>2</sup>
2 Lislebyveien 187, 1619 Fredrikstad	29.11.2022	4 100 000	0	4 100 000	1910	158 m <sup>2</sup>
3 Dr.Opsands Vei 34, 1618 Fredrikstad	17.07.2020	4 950 000	0	4 950 000	1938	281 m <sup>2</sup>

Gjennomført og innholdsrik enebolig på flott opparbeidet eiet tomt, beliggende sentralt på Lisleby.

Eiendommen er vesentlig påkostet og oppgradert etter ervervelse. Den fremstår nå med en helhetlig god standard i alle rom.

Den fine opparbeidelsen av tomten skiller seg godt ut i markedet. Den er helhetlig gjennomført med stor veranda, hagestue, drivhus, flere uteplasser, beplantning og dobbelt garasje.

Eiendommen ligger attraktivt og sentralt plassert på Lisleby. Her er veien kort til et utvalg barnehager og skoler, samtidig som du når lokale butikker, idrettshall, og flotte turområder med minutters gange.

Etaksten baserer seg på meglernes innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppgjøret for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!

Anne Margrete Jonassen  
JAL Eiendomsmedling AS  
anne.margrete.jonassen@aktiv.no  
484 44 646

Ansvarlig megler: Marius Martin Myren Tlf: 47645774 E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

aktiv.

Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verddivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.



# FREDRIKSTAD KOMMUNE

## Informasjon om meglerpakken

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

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

### Følgende produkter produseres automatisk:

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

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

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

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

### Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

### Kontaktinformasjon:

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

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

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





## Megleropplysninger

## WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	204	Bnr.:	434	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Gjermundsensvei 12						

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato:28.10.2022
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist feiet/kontrollert, dato:28.10.2022



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. april 2024

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

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 204 Bruksnr.: 434 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0  
Adresse: Gjermundsens vei 12, 1618 FREDRIKSTAD

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

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



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-204/434, Gjermundsens vei 12, 1618 FREDRIKSTAD



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	01.04.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

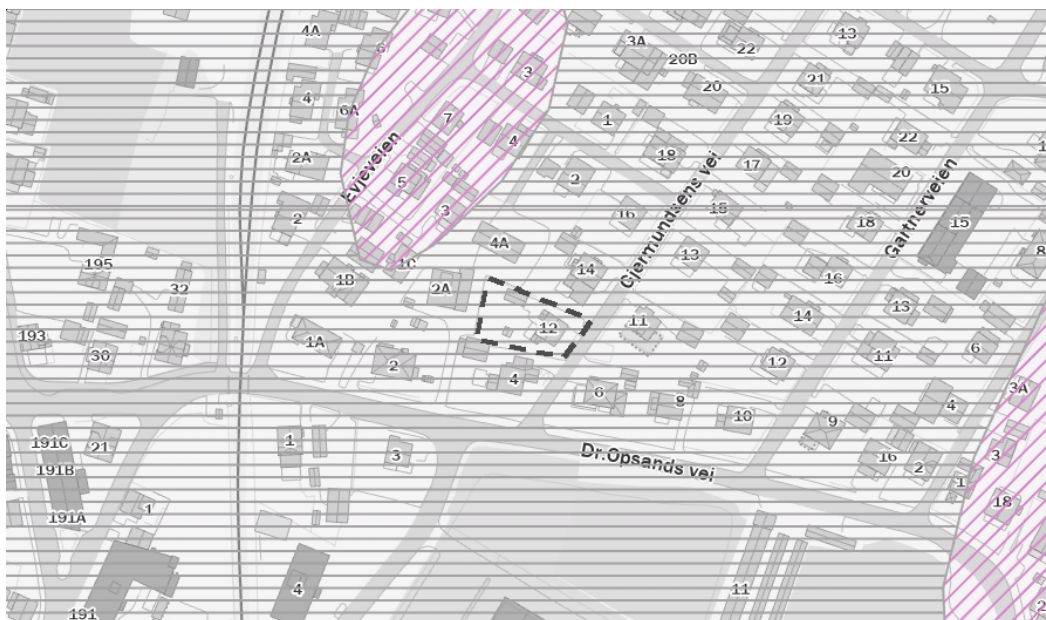
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	5.3 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	146 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	4.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5.5 km
Flomfaresoner	01.04.2024	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	25.03.2024	Ikke funnet	0.46 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.04.2024	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	01.04.2024	Ikke funnet	0.04 km
Kvikkleire	01.04.2024	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	01.04.2024	Ikke funnet	104.9 km
Stormflo	25.03.2024	Ikke funnet	2.7 km
Støysoner	01.04.2024	Ikke funnet	0.02 km

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





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 01.04.2024

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gjermundsens vei 12, 1618 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 204/434/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-04-10



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**





# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gjermundsens vei 12, 1618 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 204/434/0/0

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-04-10



Planident: 1202  
Plannavn: Leiegata

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1111240057	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Thomas Karl-Gustav Andersson	Hilde Andersson
<b>Gateadresse</b>	
Gjermundsens vei 12	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FREDRIKSTAD	1618
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	1994
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	29
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111240057

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TKA, HA

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av rørarbeid er gjort av rørlegger. Flis-legging er gjort av meg som er faglært snekker. Alt arbeid er utført fagmessig og etter datidens forskrifter. Bad 2 etasje utført år 1995, bad i kjelleretasje utført år 2004.
Arbeid utført av	BILET'S RØRLEGGERSERVICE

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Membran er utført av meg som er faglært snekker. Alt arbeid er utført fagmessig og etter datidens forskrifter. Bad 2. etasje har membran på gulv men ikke på vegger, utført år 1995. Bad i kjelleretasje har membran på gulv og vegger i våtromssoner, utført år 2004.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av rørarbeid er gjort av rørlegger fra år 1995 til 2004.
Arbeid utført av	BILET'S RØRLEGGERSERVICE

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

Nei  Ja

Beskrivelse	kapillært oppsug på innervegger i kjelleretasje. Utbedret med oljemalings-impregnering og diffusjonsåpen maling for innvendig mur.
-------------	--

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	Sprekkdannelse i grunnmur mot syd. Var slik da huset ble kjøpt i 1994 og det er uforandret pr nå.
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av rørarbeid er gjort av rørlegger-sentralfyr og oljetank. El-anlegg/instillasjoner er utført år 1994- 2004 av faglærte elektrikere, i familien. Dette var tillatt den gang. Arbeidene er utført etter datidens forskrifter.
Arbeid utført av	BILET'S RØRLEGGERSERVICE

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja



- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Easee ladeboks. Arbeidet er utført av El Partner som er registrert elektroinstallatør med montør.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Alt arbeid er utført av u.t. som er faglært snekker, alt arbeid er utført fagmessig.
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
 Beskrivelse Alt arbeid er utført av u.t. som er faglært snekker, alt arbeid er utført fagmessig.  
 Arbeid utført av Egeninnsats/faglært
- 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  
 Beskrivelse Kjeller er innredet/restaurert år 2002-2004. Alt arbeid er utført av u.t. som er faglært snekker, alt arbeid er utført fagmessig.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Kontaktet Fredrikstad kommune ang. innredning/restaurering av kjeller år 2002-2004. Svar fra kommunen var at vi ikke behøvde å søke for dette. Fikk klarsignal til å starte oppussing.
- 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

Byggeår bolig er 1948. Kjøpt og restaurert år 1994-2004.

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 eiendomsmeglere 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.

Document reference: 1111240057

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Andersson	d11426c8a8679e5edc94efc 58f73573c1e6c5011	11.04.2024 21:42:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Andersson	ddb95f3348c22b1d0526cffa 89200414f4d3780c	11.04.2024 21:45:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240057

- 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>



**Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-204/434/0**

Bruksnavn		Beregnet areal	725.3
Etablert dato	01.08.2006	Historisk oppgitt areal	722.5
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HILDE ANDERSSON		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
THOMAS KARL-GUSTAV ANDERSSON		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	13.02.2019	13.02.2019		
AF - Annen forretningstype	19.01.2011	19.01.2011		
GF - Grunneiendom fra feste	01.08.2006			
DL - Kart- og delingsforretning	01.08.2006			

**Teiger**

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerkna
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30.10.2004	725.3	

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6261841	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
23059215	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

**Bygning 6261841: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	170.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	170.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.05.1948	15.05.1948
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	170.0	5	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	67.0	0.0	67.0	0.0
H02	0	44.0	0.0	44.0	0.0
K01	0	59.0	0.0	59.0	0.0

**Bygningsendringer**

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
6261841-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	44.0	0.0	44.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	28.0	0.0	28.0	0.0	0.0	0.0

**Statuser for bygningsendring**

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.07.1995	09.08.1995
IG - Igangsettingstillatelse	06.05.1996	09.12.1996
TB - Tatt i bruk	08.11.1996	09.12.1996

**Bygning 23059215: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	24.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	24.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.08.1999	03.02.2003
IG - Igangsettingstillatelse	16.08.1999	03.02.2003
TB - Tatt i bruk	16.10.1999	03.02.2003

**Bruksenheter**

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

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	24.0	24.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gjermundsens vei	12		1618 FREDRIKSTAD



Matrikelkart

Kommune Fredrikstad KNR 3107 - GNR 204 / BNR 434 / FNR 0 / SNR 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

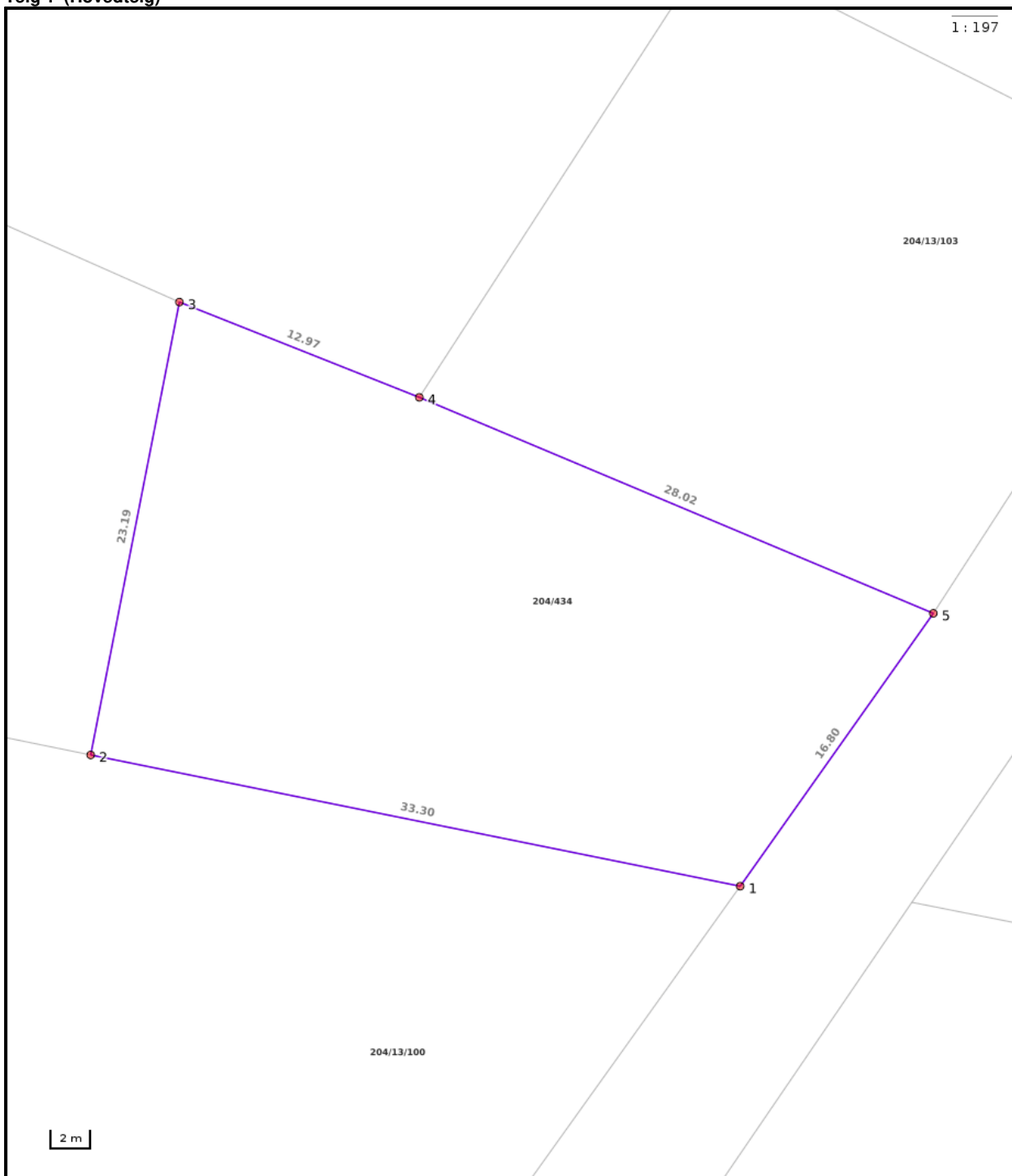
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 725,30m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 567 709,94	613 010,78	33,30m	Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 567 713,58	612 977,68	23,19m	Digitalisert på dig.bord fra ortofoto/flybilde	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 567 736,65	612 980,08	12,97m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 567 732,96	612 992,51	28,02m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 567 724,47	613 019,21	16,80m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



# Grunnkart med ortofoto



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gjermundsens vei 12, 1618 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 204/434/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-04-10



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



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS



# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gjermundsens vei 12, 1618 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 204/434/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2024-04-10



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





## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 204	Bnr: 434	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Gjermundsens vei 12 ▼		
Areal:	ca. 725.3	m <sup>2</sup> *	
Antall boenheter:	1		

**OBS !**

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

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf</a> <a href="#">Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> Eiendommen er ikke regulert	<b>Formål:</b>	<b>Godkjent/vedtatt:</b>
<b>Reguleringsbestemmelser:</b>		

\*For matrikkelenhet:

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

### Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 17.04.2024



204/434

2.

11/12 - 48

Ferdigbesiktigelse.

Den 10 des. foretok formannen i Østre Glemmen Bygningeråd sammen med bygningssjefen og tilsynsmann Söland den i bygningsloven § 142 foreskrevne tilsynsforretning over:

Gjermundsens vei 12 , eier Jacob Gjermundsen.

Det bemerkedes følgende mangler:

1. Sinkbeslag over kjellernedgang.
2. Utv. puss av grunnmur over bakken.
3. Utv. trappegelender.
4. Trappegelender kjellertrapp.
5. Ventil i matkjeller.
6. Ventil i kjøkken 2.etsj.

Når manglene er rettet vil ferdighetsattest bli utstedt.

Bygningssjefens ktr. d. 11/12 - 48

K.Gorgas

1. ste etsj. 3 v. + kj.  
2. den " 1 v. + "

umm 35/47

ANNE MARGRETE JONASSEN  
V/ANNE MARGRETE JONASSEN  
PB 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 58a79a31-7c5a-4dc1-963b-df217509cf2b  
Vår referanse: 3444339/23689728  
Bestilling: C3 2024-04-11 105

Dato  
11.04.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
412362	200	1.9.2006	FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER

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

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	204	13	0	0

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

106 Fredrikstad kommune

Postboks 1405  
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

År 1947 den 19. april avholdtes en lovlig oppmålings-  
forebning over en parcell av gnr. 4, bnr. 13, etteleby  
løve, Blemmen, Gjermundsen nr 12.

Leier: Jakob Gjermundsen

Forebningen administreres av underbezade i sva-  
rer av Tribut. Hans Bug, alle vedkommende over  
gitt lovlig væsel i skuldhold til sammelse  
løpe nr. 405, dadub den 19. april 1947.

Etter at grunnen var fæstlagd,  
bler disse mål og fangar av loss bændo  
kast i målestokk 1:200.

Areale utgjør: 838,4 m<sup>2</sup>

De mæst færlangtes fæstgjæst  
avg. grunne, avsluttes fæstgjæst.

Kartvitne:

Ved oppmålings- og kartfæstning av 28/9-1950, en parcell  
F-B-C-D fæstholdt nr. 98, og tillagt Toppst. 2. g. <sup>ombædte parcell</sup>  
tiltalt nr. 98. <sup>B-E-F</sup>  
Areal av parcell F-B-C-D utgjør: 128,9 m<sup>2</sup>. B-E-F utgjør: 15,7 m<sup>2</sup>.  
Troms' gjensvunde areal utgjør da: 144,6 m<sup>2</sup>.  
Kartvitne:  
Joh. Frøli: oppmålingsjæstus km den 29/9-1951.

106 FREDRIKSTAD KOMMUNE Org.nr. 9738 7171 4  
Postboks 1405, 1602 Fredrikstad

Etter rekvisisjon av 31. mai 2006, jnr 245/06 Fredrikstad Bryggeri Eiendom v/Adv  
Camillo Mordt, er det den 21. juli 2006 avholdt delingsforretning over tidligere  
fnr 98 gnr. 204 bnr. 13 i h. h. t. Delingslovens forskrifter del 1.

Parsellen er tildelt gnr. 204 bnr. 434

Oppmålingsmyndigheten i Fredrikstad 21. juli 2006.

Tor Heines  
Tor Heines  
leder

Doknr. 412362 Tinglyst: 01.09.2006  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST  
DAGBOKNR 412362  
01 SEPT. 2006  
STATENS KARTVERK



105

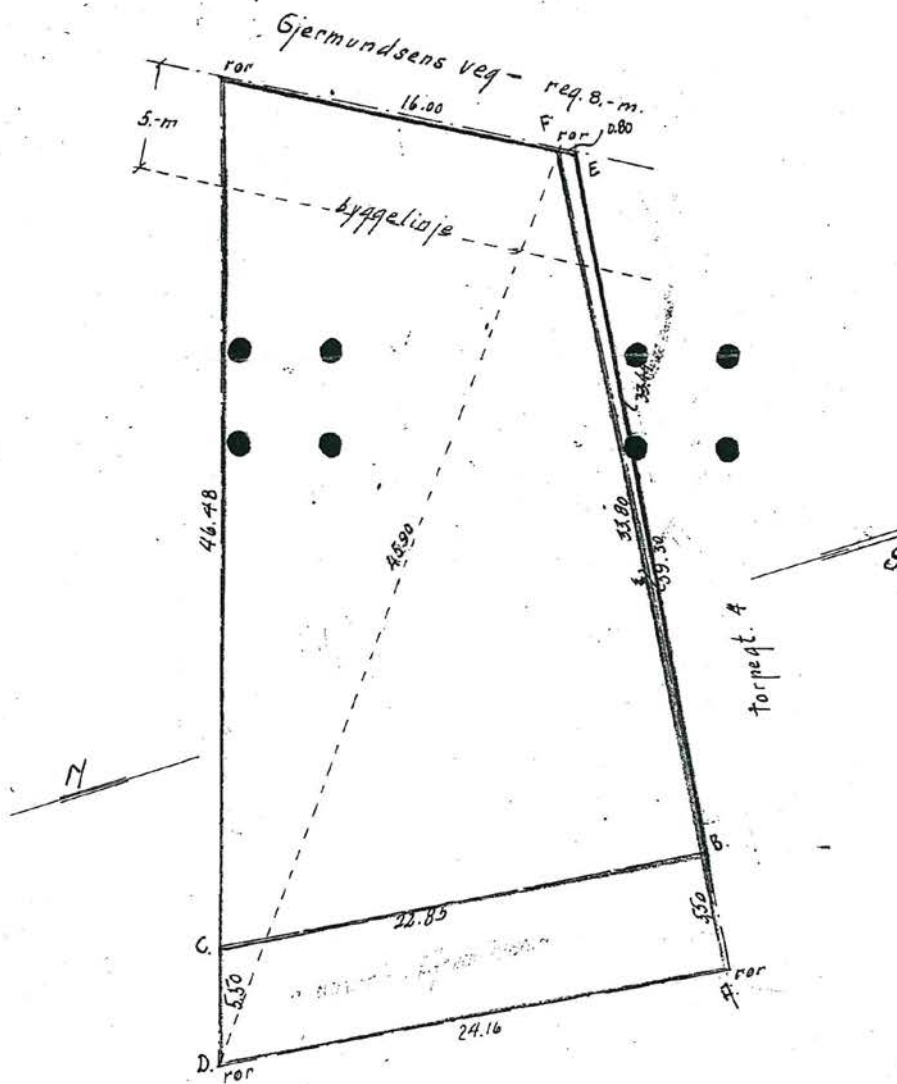
Kart over

en parcell av grnr. 4, brnr. 13. Nøkleby Østre. Glemmen. Gjermundsens veg 12

Leier: Jacob Gjermundsen

Arealet utgjør: 838,4 m<sup>2</sup>

Målestokk = 1:200





Thomas Andersson

Gjermundsensvei 12  
1618 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse

99/10764-2/36186/99/PMS-PMB-IBKO

Arkivkode

204/13 FNR 98 L

Dato

09.08.99

**Søknad om oppføring av garasje - tilth: Thomas Andersson  
Gjermundsensvei 12 - Gnr 204, bnr 13, fnr 98 - K del Sentrum**

**Delegert vedtak nr. 99/0723/Teknisk utvalg**

Det vises til Deres melding om ovennevnte, mottatt her 03.08.1999. Meldingen gjelder oppføring av en garasje med bod, med et utvendig mål på 3,5x 7,5 meter. Garasjen skal plasseres 1 meter fra tomtegrenser mot nord.

**For dette området er det krav om reguleringsplan etter pkt. 1.1 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.**

**Bygningssjefen gir dispensasjon fra plankravet da tiltaket ikke synes å komme i konflikt med viktige offentlige hensyn - og dispensasjonen anses å være kurant.**

Utover dette har bygningssjefen gjennomgått meldingen som tilfredsstillende etter plan- og bygningslovens § 86 a til slike meldinger.

Det er ikke kommet merknader eller protester fra varslede naboer/gjenboere.

Lovens krav om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder ikke for slike saker, men vi gjør oppmerksom på at De selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan osv. følges. Meldingsdokumentene beholdes i vårt arkiv.

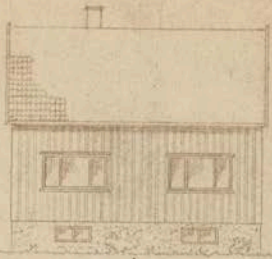
**Ingen byggearbeider må igangsettes før geodataavdelingen er varslet for plassering. Henvendelse om utplassering kan rettes til: Servicebutikken, tlf. 69305600 eller 69305601.**

Med hilsen

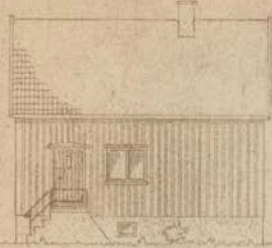
Inger Kolseth  
saksbehandler



Vannegården for Herr Jakob Spangenberg i Odense



ind. sydvest



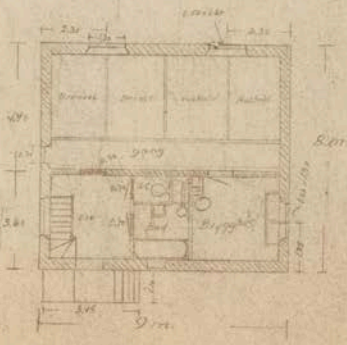
ind. vest



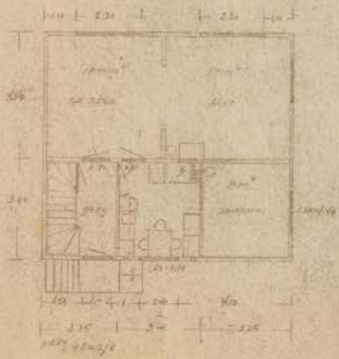
ind. syd



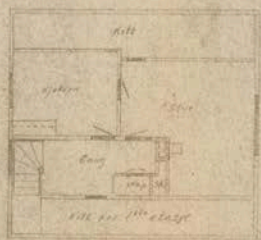
ind. nord



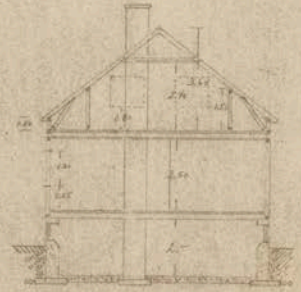
Køkketplan



1. etage



2. etage

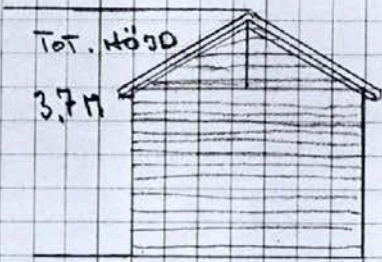


alt

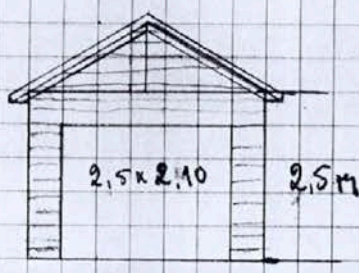
11 x 11 m  
 november 1887  
 27



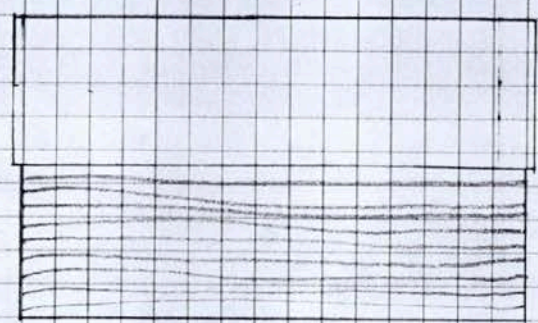
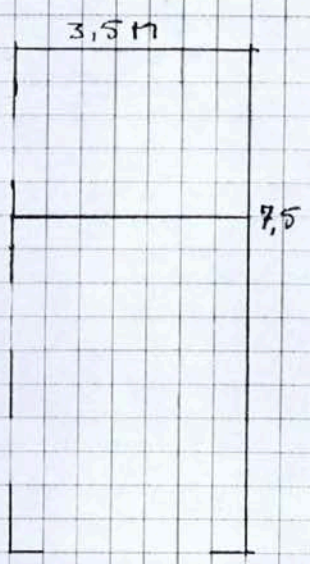
Nr. 3



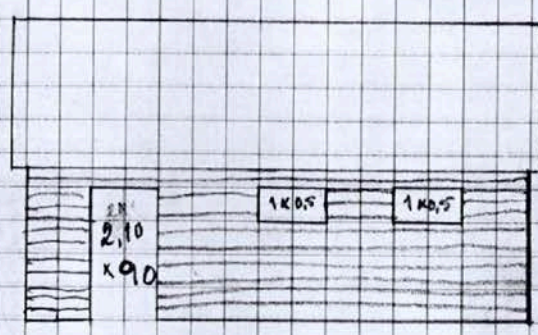
NORDEVST



SÖR ÖST



NORD ÖST

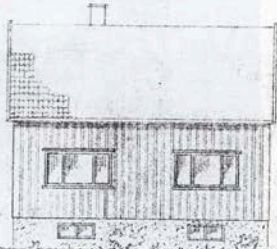


SÖR VEST

FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG- OG MILJÖSEKTIONEN		
SAKS NR.	DOK. NR.	LÖP NR.
KÄLS. AR.	KOP.	
SAKSBEH.	03 AUG. 1999	AFREV. DATO/SIGN <input type="checkbox"/>
ARKIVKODE P		
ARKIVKODE S		
EKSP.	DATO/SIGN	

THOMAS OG HILDE  
ANDERSSON  
GÅSEHUNDENSV. 12  
1618 FR. STAD

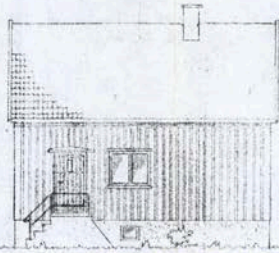
GAMMEL FASADE



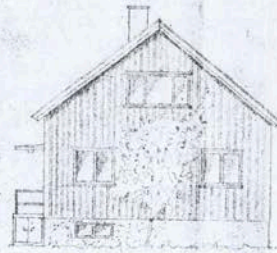
FASADE MOT SØRØST  
med Biermandsens vgl.

Varmegælder for Huse Tobst Ejendommen Løsløst  
Utskrift af Værdier, Biermandsens 12

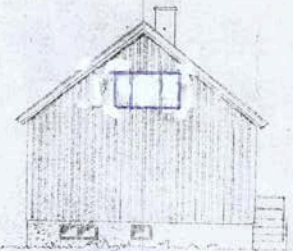
F.B.V. 1874-85  
Nr. 437



FASADE MOT NORDVÆST

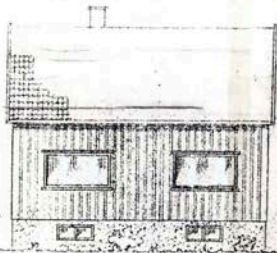


FASADE MOT SØRÆST



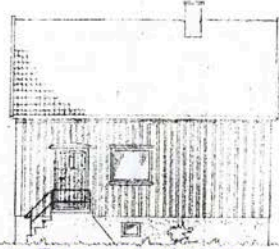
FASADE MOT NØRÆST

NY FASADE

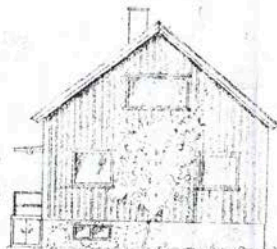


med Biermandsens vgl.  
NY FASADE MOT SØRØST

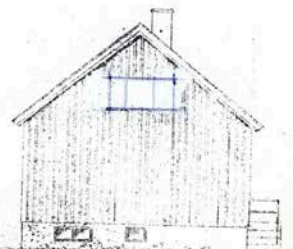
Varmegælder for Huse Tobst Ejendommen Løsløst



NY FASADE MOT NORDVÆST



NY FASADE MOT SØRÆST



FASADE MOT NØRÆST





**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Andersson Thomas Karl-g

Gjermundsens Vei 12

1618 Fredrikstad

**Adresse:** Gjermundsens Vei 12 (H - I - I)

**Bygningsnr:** 6261841

**Eiendom:** 204 / 434 / 0 / 0

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 4

**Tilsyn:** Utført 28.10.2022

**Hypighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 11.04.2024

**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)

**Vår referanse:** Jan Markus  
Lorentzen

**Avtale nr:** 8761

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

## **OBS !**

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



# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 204/434/0/0

Eierrepresentant: Andersson Thomas Karl-g

Regningsmottaker: Andersson Thomas Karl-g

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	204	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	434	Oppgitt areal	722,5 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	725,3 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Gjermundsens vei 12 1618 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Nøkleby syd	Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets		Valgkrets	Nøkleby

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6261841	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		170

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANDERSSON THOMAS KARL-G	GJERMUNDSENS VEI 12	1618 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
ANDERSSON HILDE	GJERMUNDSENS VEI 12	1618 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.07.2024	1/1	0	kr 3 683,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.07.2024	1/1	0	kr 471,00
260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 14,22	01.07.2024	1/1	0	kr 4 977,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 208,00	01.07.2024	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 28,23	01.07.2024	1/1	0	kr 9 881,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 932,00	01.07.2024	1/1	0	kr 2 415,00
60	ESkatt Bolig	1 526 300,00 0/00	kr 3,20	01.07.2024	1/1	0	kr 4 884,00

kr 27 821,00



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

## Eiendomsrapport for 204 / 434 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Uttorning	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
 Rett 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 risikopplysninger 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: Gjermundsens vei 12  
1618 FREDRIKSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Anne Margrete Jonassen

Oppdragsnummer: 1111240057

Telefon: 484 44 646  
E-post: anne.margrete.jonassen@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:

16.05.2024

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