

**aktiv.**



Parkveien 44, 1621 GRESSVIK

**Gressvik - Enebolig i barnevennlig og rolig område | Høyt, fritt og fredelig med utsyn og kort vei til "alt"**



Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Ketil Liane

**Mobil** 950 92 360

**E-post** lars-ketil.liane@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD.  
TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 390 000,-

**Omkostn.:** Kr 86 140,-

**Total ink omk.:** Kr 3 476 140,-

**Selger:** Tuan Vu Cao

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1962

**BRA-i/BRA Total** 167/186 kvm

**Tomtstr.:** 1075.7 kvm

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 48, bnr. 417

**Oppdragsnr.:** 1111230028

# Gressvik - Enebolig i barnevennlig og rolig område | Høyt, fritt og fredelig med utsyn og kort

Enebolig over 3 etasjer + garasje.

Inneholder:

U.etg; gang, vaskerom, innredet rom og boder.

1.etg; gang, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning til stue med utgang til terrasse.

2.etg; trappegang, 2 soverom og stue med utgang til balkong.

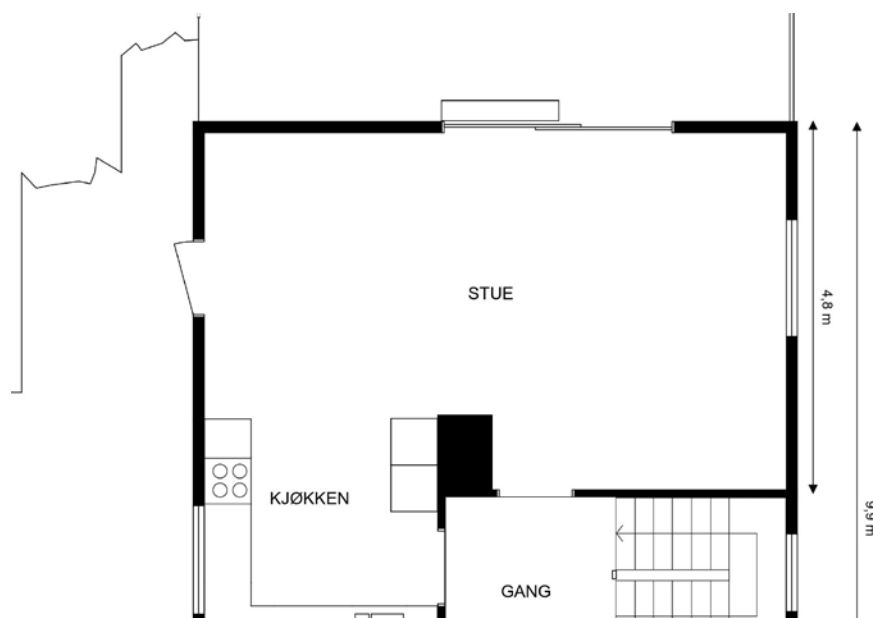
Garasje ved inngangspartiet.

Boligen er opprinnelig oppført i 1962 og er betydelig oppgradert den senere tid. Ny kjøkkeninnredning i 2014 og nytt bad i 2017.

Fra stuen er det adkomst til sydvendt veranda bygget i 2014, samt østvendt plattning.

Eiendommen er solrik, ligger høyt og fritt uten innsyn og har utsikt bl.a. mot Fredrikstad sentrum. Består i hovedsak av naturtomt, samt noe opparbeidet med plen og busker, samt treplattning, -asfaltert adkomst.

Kort avstand til barnehage, skoler, idrettsanlegg, dagligvare, Gressvik sentrum, turterreng m.v.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 167 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 186 kvm

TBA: 35 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 45 kvm

1. etasje

BRA-i: 75 kvm

2. etasje

BRA-i: 47 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Noe vanskelig oppmåling (skråtak/opplett) mindre arealavvik kan forekomme.

AHL er ikke målt på befaring for oppdatering.

Skrå vinkler på veranda, areal er noe usikkert. Avvik kan forekomme.

Platting var snødekket på befaringen, ikke oppmålt. (ca 20m<sup>2</sup>)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråtakskonstruksjon samt takopplett.

## **Tomtetype**

Eiet

## **Tomtestørrelse**

1075.7 kvm

## **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger høyt og fritt på et berg med fint utsyn over nærområdene og minimalt med innsyn. Eiendommen har svært gode lys- og solforhold.

Mye av eiendommen er naturtomt med berg og furutrær, og i tillegg har du plenområder og plantede busker og trær. Innkjørselen er asfaltert og skrå relativt bratt ned mot veien.

Skrånende fjelltomt. Fall inn mot/langs undermur. Det er byggegrunn av fjell/stenfylling. Forstøtningsmurer er av naturstein og betongkonstruksjon. Bygningen har betonggrunnmur, antar fundamentert direkte på fjell og steinfylling.

Drenering fra byggeår, ikke synlig drengplast/tettesjikt på undermur.

Noe saltutslag på innvendige vegger under terreng.

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av ukjent type, antar stålrør. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløp skal ifølge info fra tidligere eier være omlagt i 1989. Ukjent om det er byttet rør eller utført rehabilitering av rør. Ingen dokumentasjon er fremvist.

## **Beliggenhet**

Parkveien 44 ligger midt mellom Ørebekk og Gressvik i et godt etablert boligområde med eldre eneboliger.

Eiendommen ligger høyt i terrenget, slik at du har godt utsyn over nærområdet samtidig som naboene har lite innsyn til deg. Solen har du så og si hele dagen.

Fra Parkveien har du gang- eller sykkelavstand til det meste. Nærmeste dagligvare er Rema 1000, dit er det 400 meter. Du har også kort vei til de fleste andre dagligvarekjeder, både Meny, Coop og Kiwi på Ørebekk og Extra på Gressvik. I forbindelse med Ekstra-butikken på Gressvik torg finnes det dessuten over 30 andre butikker og tjenestetilbydere, blant annet apotek, tannlege, legesenter, bakeri, blomsterbutikk, klesbutikker og mye mer.

Det ligger flere barnehager i nærheten, og du har både kort vei til barneskole og ungdomsskole.

Gressvik er et aktivt og familievennlig nærmiljø hvor det skjer mye bra, for eksempel er det nylig investert i snøkanoner som sørger for et lite vinterparadis ved Hurrød skole.

Skal du til byen og vil slippe å ta bilen, kan du ta ferga fra Gressvik eller sykle over Floa. Det er også gode bussforbindelser inn til byen, og tar du bilen, er du i sentrum på under fem minutter.

Du har flotte turmuligheter i Gressvikmarka, og foretrekker du innendørs trening, er det heller ikke langt til nærmeste treningsstudio.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Hovedsakelig frittliggende lav boligbebyggelse.

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

SKOLER:

Hurrød skole - onsøy (1-7 trinn) 0,8 km.

Rød skole - Onsøy (1-7 trinn.) 2,7 km.

Gressvik ungdomsskole - Onsøy (8-10 trinn) 0,6 km.

Frederik II videregående skole 2,9 km.

WANG Toppidrett Fredrikstad 3,6 km.

BARNEHAGER:

Bamseby barnehage (0-5 år) 0,9 km.

Gressvik barnehage (3-5 år) 0,9 km.

Ørebekk barnehage (0-6 år) 1,5 km.

### **Offentlig kommunikasjon**

Bussforbindelse:

Ruuds vei linje 10, 103. ca. 0,2 km fra eiendommen.

### **Bygningssakkyndig**

Terje Frost

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i en trekonstruksjon over 1,5 etasjer, med full kjeller og et lavt krypeloft, og ble bygget i 1962. Bygningen hviler på en byggegrunn av fjell og steinfylling.

Grunnmuren er en betong-, støp- og blokkekonstruksjon, med yttervegger i blokkekonstruksjon og betong som står direkte på fjell og steinfylling. Eiendommen har også forstøtningsmurer av betong og noe naturstein på en skrånende fjelltomt. Dreneringen stammer fra byggeåret 1962.

Veggkonstruksjonen består av en kombinasjon av mur, blokker og noe trekonstruksjon. Fasaden er kledd med pussede murfasader og noe liggende trekledning.

Boligen har et saltak i trekonstruksjon med et undertak av rupanel, tekket med tegltakstein. Takrenner og beslag er utført i lakkert og behandlet stål.

Etasjeskillerne er bygget som trebjelkelag, med en støpt plate på mark i underetasjen. Under trebjelkelaget er det en krypkjeller med stubbegulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, hovedsakelig fra perioden 2003–2009 og 2016/17. Ytterdørene inkluderer en malt hovedytterdør, en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass, og en annen malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Eiendommen har en veranda i trekonstruksjon på sydgavlen og en platting på terreng på baksiden. I tillegg er det en utkraget luftbalkong tekket med sinkbeslag fra byggeåret.

Garasjen er oppført i en enkel trekonstruksjon med bindingsverk og trekledning. Taket er et pulttak med rupanel og OSB-plater som undertak, tekket med asfaltpapp.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.01.2026 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2017.

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

Ja

Firmanavn: Aquatec, Øystein Johannessen/Flexi Bygg, Karol Rac, 2016

Beskrivelse: Totalrenovering av bad høsten 2016

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2025

Beskrivelse: There was the leak in the roof of the Garage but the roof of Garage is renovated in 2025, so no leak anymore

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

Ja

Firmanavn: T.S BYGGTJENESTER MOSS TOMASZ SZCZUKA, 2018

Beskrivelse: 5 nye vinduer installert i 2018

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2025

Beskrivelse: The roof of Garage is changed with new layer in 2025

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

Ja

Firmanavn: Øystein Johansen/Stian Magnussen, 2014

Beskrivelse: Varmepumpeinstallasjon 2014/Byttet elektrisk anlegg

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2025

Beskrivelse: Ildsted er installert i stuen

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

Ja

Beskrivelse: 1) kontroll av elektriske anlegg utført den 29.01.2024 i Parkveien 44, 1621 GRESSVIK (Omexom Elsikkerhet AS): Avvik er utbedret.

2) Fredrikstad Brannvesen, avdeling boligtilsyn gjennomførte branntilsyn i din boenhet den 03.01.2025. Utbedring av ildsted:

-Hullet mures igjen med samme materiale som skorsteinen opprinnelig er laget av.

- det må anskaffes trinn på tak.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2025

Beskrivelse: There was the leak in the roof of the Garage but the roof of Garage is renovated in 2025, so no leak anymore

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2025

Beskrivelse: The fence next to Garage has been installed

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

## **Innhold**

Boligen går over 3 plan og følgende rom er inkludert:

1. etasje: Gang, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning til stue med utgang til terrasse.

2. etasje: Trappegang, wc, 2 soverom og stue med utgang til balkong.

Underetasje: Entré, vaskerom/bod, innredet rom og boder. Garasje ved inngangspartiet.

## **Standard**

Enebolig over 3 etasjer + garasje.

Inneholder:

U.etg; gang, vaskerom, innredet rom og boder.

1.etg; gang, bad, soverom, kjøkken med åpen løsning til stue med utgang til terrasse.

2.etg; trappegang, 2 soverom og stue med utgang til balkong.

Garasje ved inngangspartiet.

Er det i midlertidig behov for flere soverom kan for eksempel hele/deler av stuen i 2.etasje omgjøres til soverom.

Boligen er opprinnelig oppført i 1962 og er betydelig oppgradert den senere tid. Ny kjøkkeninnredning i 2014 og nytt bad i 2017. En del vinduer byttet i 2018.

Fra stuen er det adkomst til sydvendt veranda bygget i 2014, samt østvendt platting. Eiendommen er svært solrik, ligger høyt og fritt uten innsyn og har utsikt bl.a. mot Fredrikstad sentrum. Består i hovedsak av naturtomt, samt noe opparbeidet med plen og busker, samt treplatting, -asfaltert adkomst.

Kort avstand til barnehage, skoler, idrettsanlegg, dagligvare, Gressvik sentrum, turterreng m.v.

Noen av boligens innvendige overflater er pusset opp etter at bilder ble tatt og det er derfor noe avvik fra bilder i annonse og salgsoppgave.

Eldre enebolig, oppført i trekonstruksjon over 1,5 etasjer samt full kjeller og lavt krype loft. Opprinnelig bygget i 1962, normal vedlikeholdsutskifting og oppussing etter byggeår. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel teknet med tegltakstein for hovedtaket og asfaltapp på garasje. Grunnmur i betong/støp/blokkekonstruksjon. Enkle overflater utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Bad i 1 etg er pusset opp i 2016 og kjøkken er byttet i 2014. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskifting og oppussing. Våtrom/vaskerom i kjeller må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte bygningsdeler fra byggeår må påregnes å skiftes ut, normal elde/slitasje.

Garasje i enkel trekonstruksjon, bindingsverk med trekledning. Pulttak med rupanel og osb plater som undertak, tekket med asfaltpapp. Motorstyrt leddport fra ca 2009. (ikke funksjonstestet). Montert enkel innerdør som side-adkomst til garasje/bod. Takteking er omlagt i 2025 iflg eier. Egeninnsats.

#### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2014 med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er iflg tidligere salgsoppgave (forrige eier) oppusset i 2016. Veggene har baderomsplater. Taket har MDF panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulvnivå ved terskel til kant ved nedsenk til dusjnisen er målt til 14mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med hel plate og 2 stk servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med dusjing direkte på gulv/vegg. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtzone i yttervegger.

#### Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er overflatebehandlet i senere tid. (synlig saltutslag ved tidligere befaring).

#### Wc-rom:

Toalettrom med gulv-wc, liten vegghengt vask. Sluk fra byggeår. Rommet/overflater er pusset opp via egeninnsats/ufaglært.

#### Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, betong, fliser og belegg.

Vegger: Tapet/malt tapet, malte plater og pussede overflater.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

#### Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og jern, samt noe fornyet med plastrør. Det er fornyet opplegg med plastrør for badet, besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av støpejern og plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger/vinduer.
- Varmesentral: Det er installert en luft/luft varmepumpe, ifølge eier trolig fra 2014.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, sannsynligvis fra 2014.

- Oppgradert el-skap (ca 2014), 63 amp hoved, 15 fordelingskurser med automater. Div avvik er rettet etter tilsyn i 2024.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Stedvis noe sprekke dannelse i yttervegger/utvendig pusslag. Kledning med vedlikeholdsbehov

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget.

Skråtakskonstruksjon, isolasjon ligger stedvis helt ut til undertaket og hindrer luftgjennomstrømning. Fra kottsidene er det for liten spalte for ventilering.

Det er rimdannelse på undertaket stedvis på loftet.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik: Nyere vindu i trappesats er satt inn opp/ned. (montert slik for å kunne åpnes iflg eier)

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik: Sinkbeslag og konstruksjon fra byggeår. Vedlikehold/utskifting er påregnelig ihht forventet levetid.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Bruksslitasje generelt, sprekke i parkett i stuen. Innkassing ved heve/skyvedør slitt/noe løs.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca 13mm innenfor 2m i gang 2 etg, og ca 24mm på hel lengde gang-stue 2 etg.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er avvik: Det er observert noe edderkopp-kokonger. Dette er begynnende symptom på noe fukt i krypkjeller. Kryprommet fremstår relativt tørt/ok ventilert, kun besiktiget fra luke i undermuren.

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Målt forhøyet fukt samt mindre svelling/misfarging nede på plater i dusjnisen.

- Våtrom - 1 etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik: Ukjent utførelse, materialbruk. Ingen dokumentasjon på utførelse/produkter. Vanskelig å avgjøre om membran er riktig montert i slukets klemring.

- Kjøkken - 1 etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er avvik: Skade på dørfronter. Manglende sokkellist

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er irr på rør. Det er irr på vannrør/fordelingsstokk i vannskap på badet

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Eldre støpejernsrør har overskredet 50% av forventet levetid

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig fuktsikring på muren/langs fjell.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist noe vertikale sprekker i yttervegger/utvendig pusslag.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Mindre sprekker.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Skrånende fjelltomt med fall inn mot/langs grunnmur.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er avvik: Det mangler stigetrinn for feier. Manglende/liten snøfanger.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Heve/skyvedør i stuen trenger vedlikehold/repasjon. Balkongdør i 2 etg har fuktskade utvendig, bør byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Pipevanger er ikke synlige.

Det er avvik: Ny vedovn montert i 2025- egeninnsats/ufaglært

Kostnadsestimat: Under 20 000.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Spesialrom - 2 etasje > Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er avvik: Sluk i rommet fra byggeår.

Kostnadsestimat: Under 20 000.

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

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

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt takstrappport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Enkeltgarasje i trekonstruksjon bygd inntil huset.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 86607970

### **Radonmåling**

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Energi

### Oppvarming

Luft til luft varmepumpe i stuen. Pumpen er fra 2014 iflg eier, ikke utført service.

Forøvrig varme via el-ovner.

Gulvvarme på bad.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 390 000

### Omkostninger kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

-----  
86 140 (Omkostninger totalt)

103 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 493 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 495 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

### **Kommunale avgifter**

Kr 23 951 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Branntilsyn 1 løp: kr 488,00

Eskatt bolig: kr 3950,00

Renovasjon - 240 l: kr 5409,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2834,00

Avløp - bolig: kr 10513,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1243,00

Vann - bolig: kr 3464,00

Totalt: kr 27901,00

### **Eiendomsskatt**

Kr 3 950 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 754,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 844 918 for år 2021

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 041 706 for år 2021

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 48, bruksnummer 417 i Fredrikstad kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/48/417:

27.10.2008 - Dokumentnr: 869648 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune

Org.nr: 940 039 541

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om gjerde

28.08.2008 - Dokumentnr: 694974 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:48 Bnr:1

28.08.2008 - Dokumentnr: 694974 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0106 Gnr:48 Bnr:1 Fnr:165

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Fredrikstad kommune opplyser: Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.

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 tegninger for tilbygg garasje og terrasse som viser fasade. Disse stemmer relativt bra med dagens utforming.

Det er ikke mottatt byggetegninger som viser boligens planløsning. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Formål: 1001 - Bebyggelse og anlegg.

Godkjent/vedtatt: 15.06.2023.

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet. Eiendommen ligger i en støysone med støy fra veg: Gul støysone.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

### **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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Følgende er avtalt om meglernes vederlag:

Markedspakke 3 (Kr.26 150)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 390 000,-) (Kr.47 460)

Grunnpakke (Kr.12 900)

Markedspakke - oppløst finn.no, (Totalt Kr.12 750)

Oppgjør (Kr.8 250)

Visningshonorar (Kr.2 800)

Totalt kr. (Kr.110 310)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

**Ansvarlig megler**

Lars-Ketil Liane  
Eiendomsmegler MNEF  
lars-ketil.liane@aktiv.no  
Tlf: 950 92 360

**Oppdragstaker**

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582  
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

**Salgsoppgavedato**

08.05.2026







Plass til stor sofa

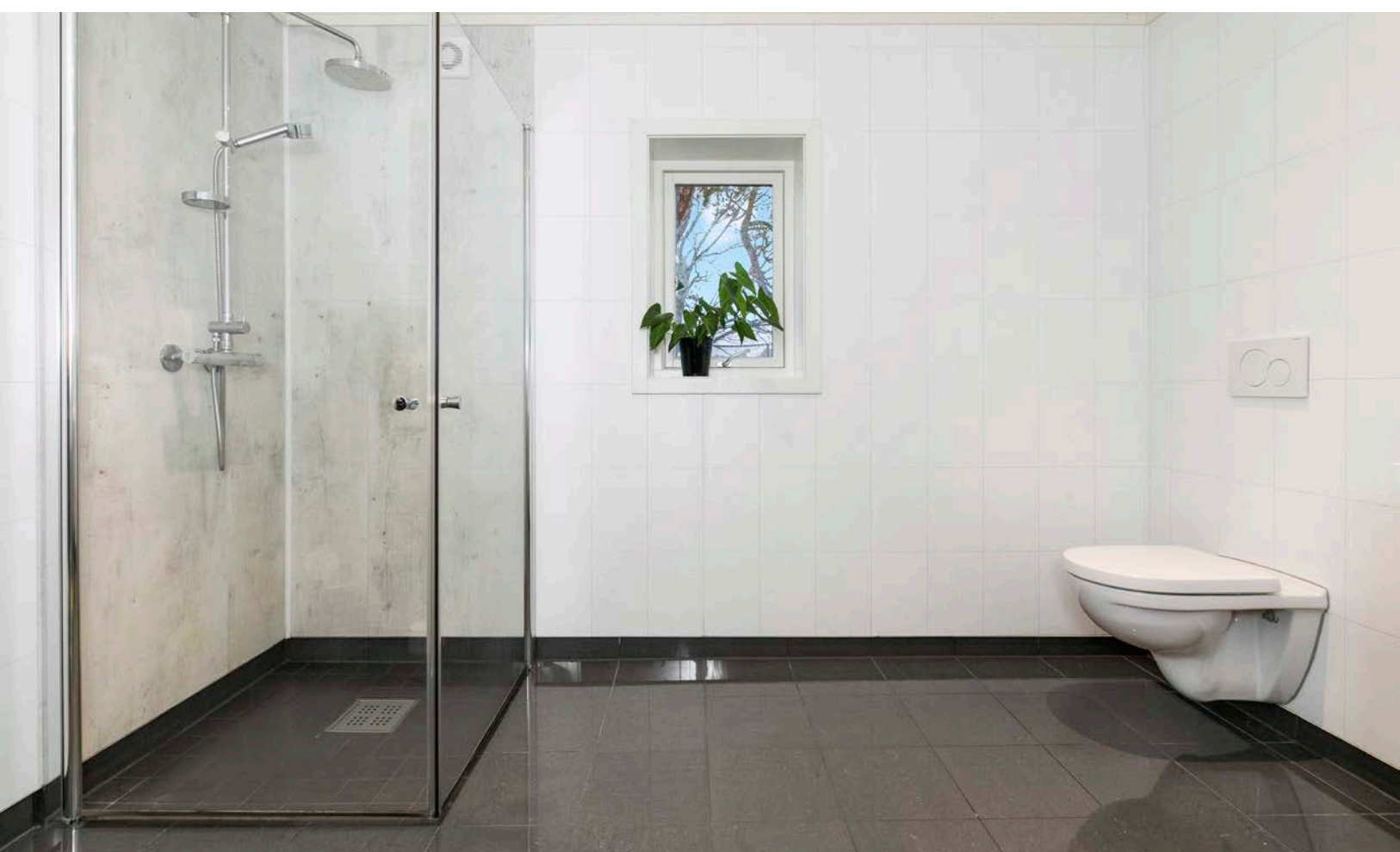


Noen av boligens innvendige overflater er pusset opp etter at bilder ble tatt og det er derfor noe avvik fra bilder i annonse og salgsoppgave.

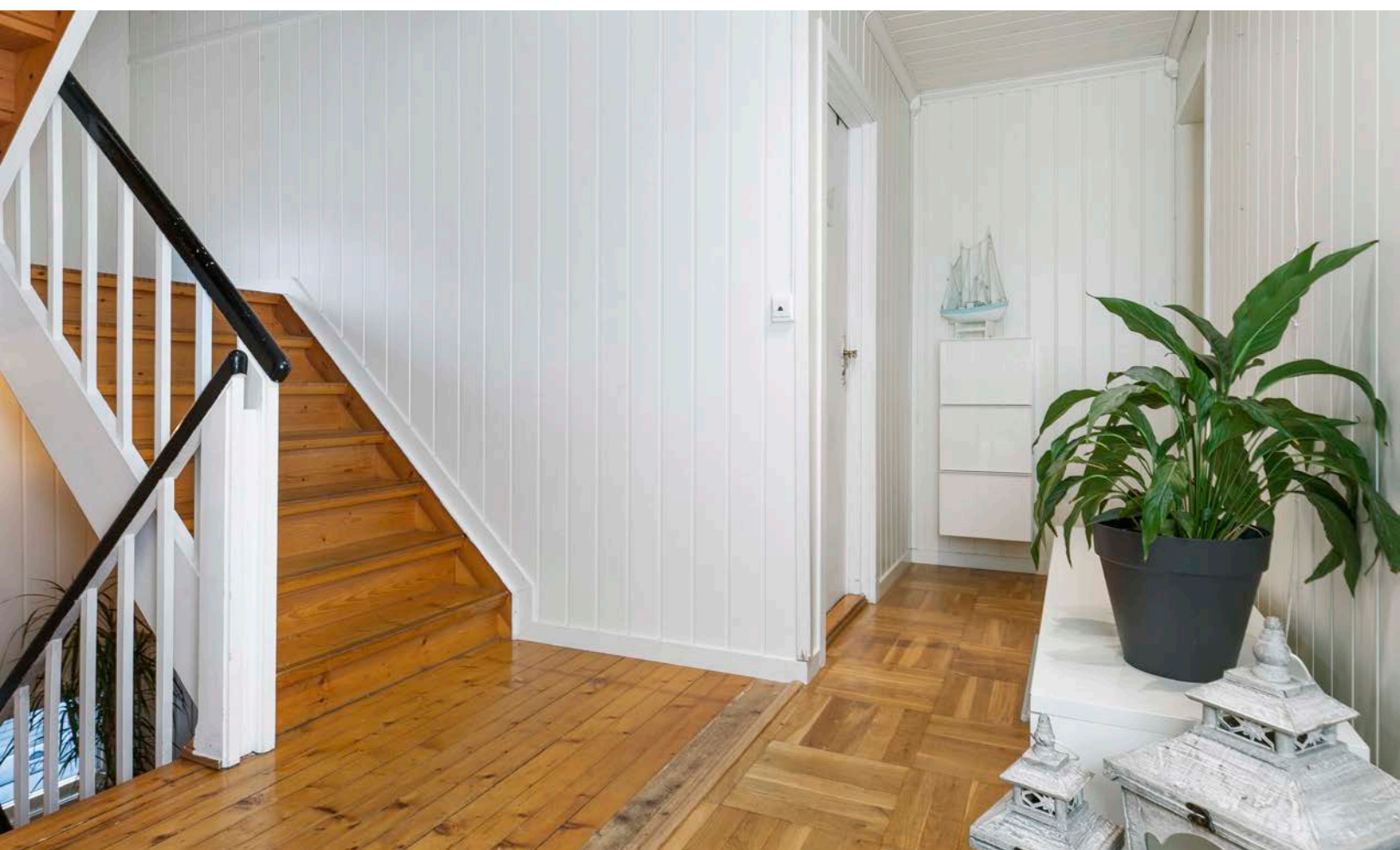




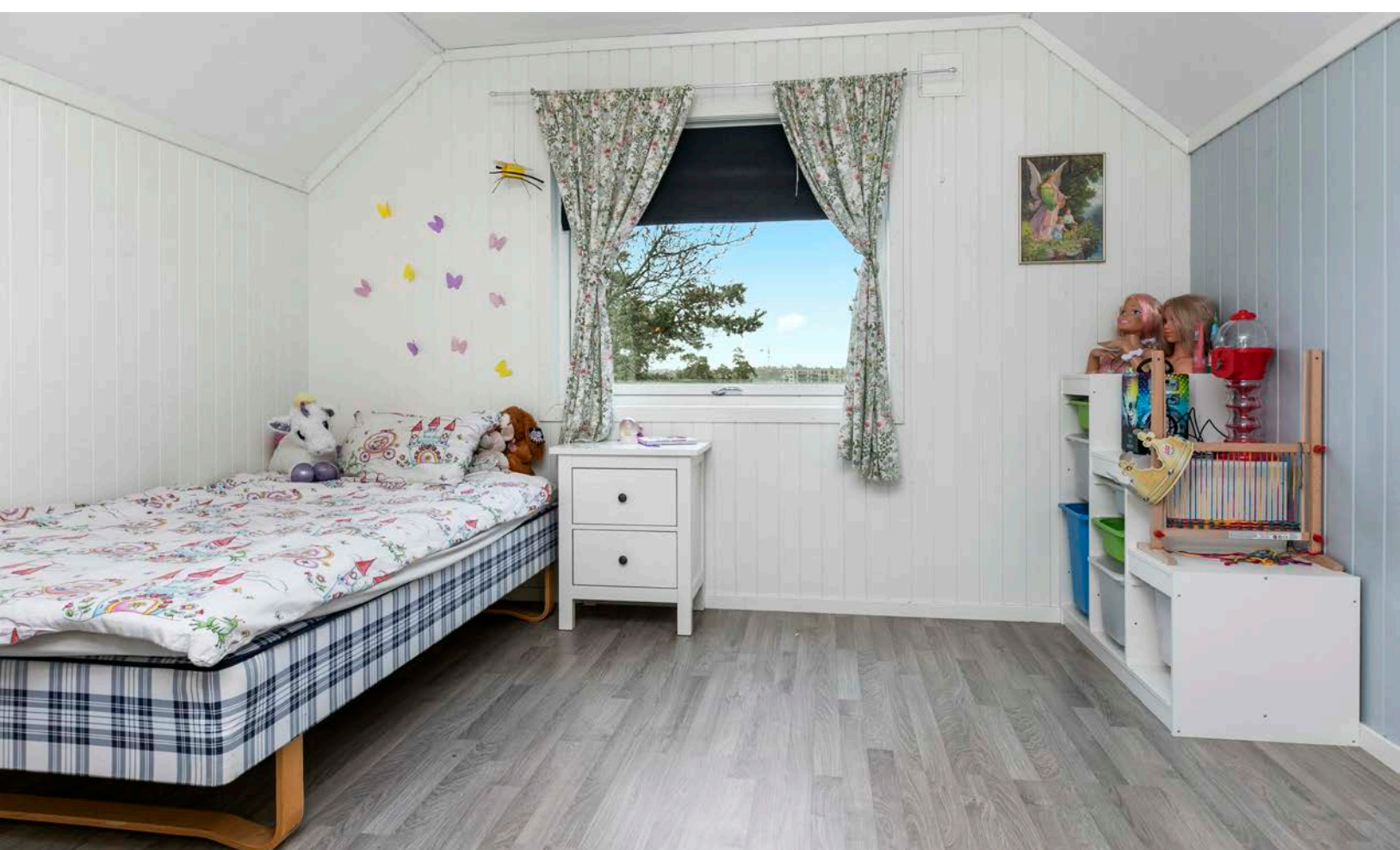




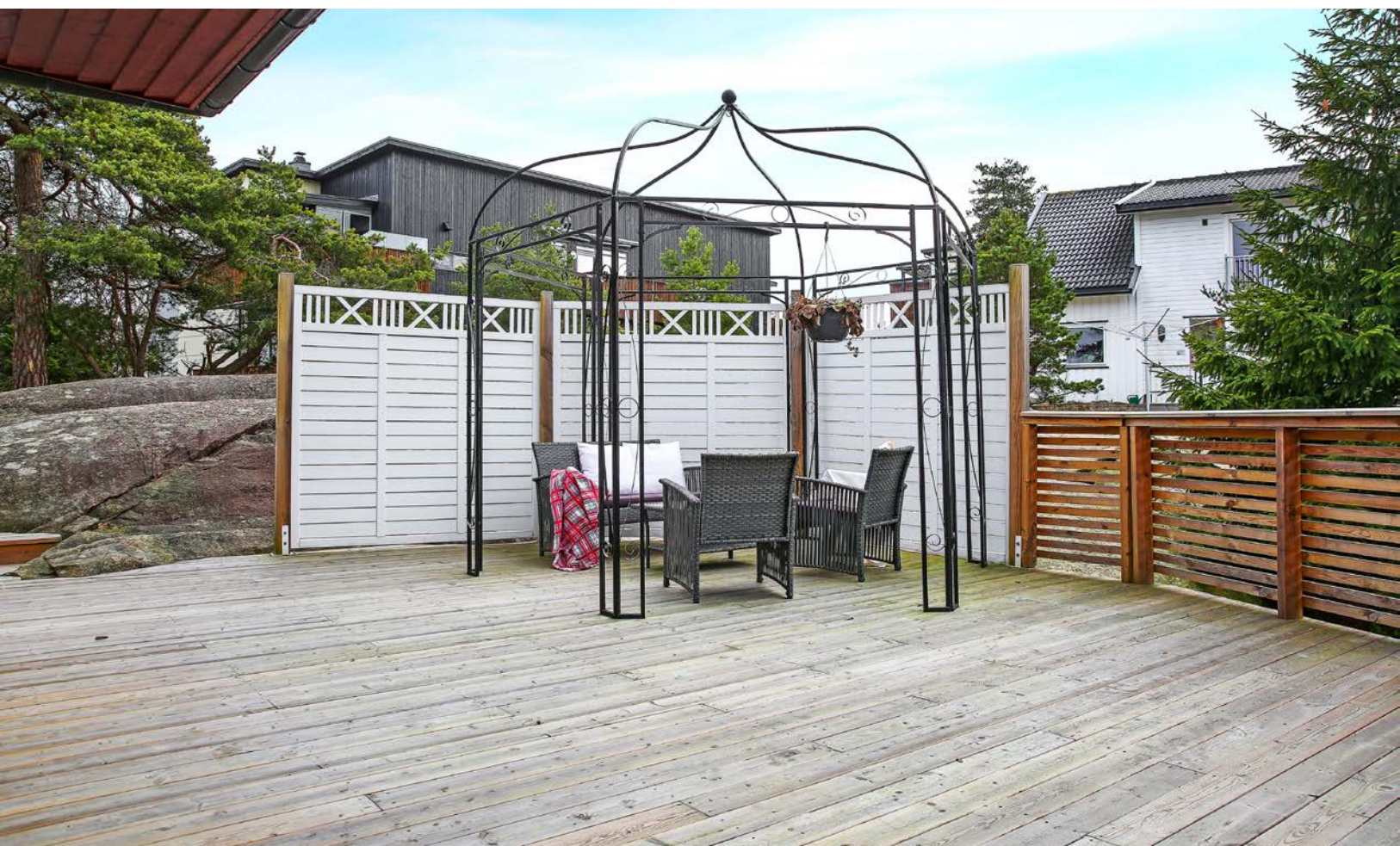










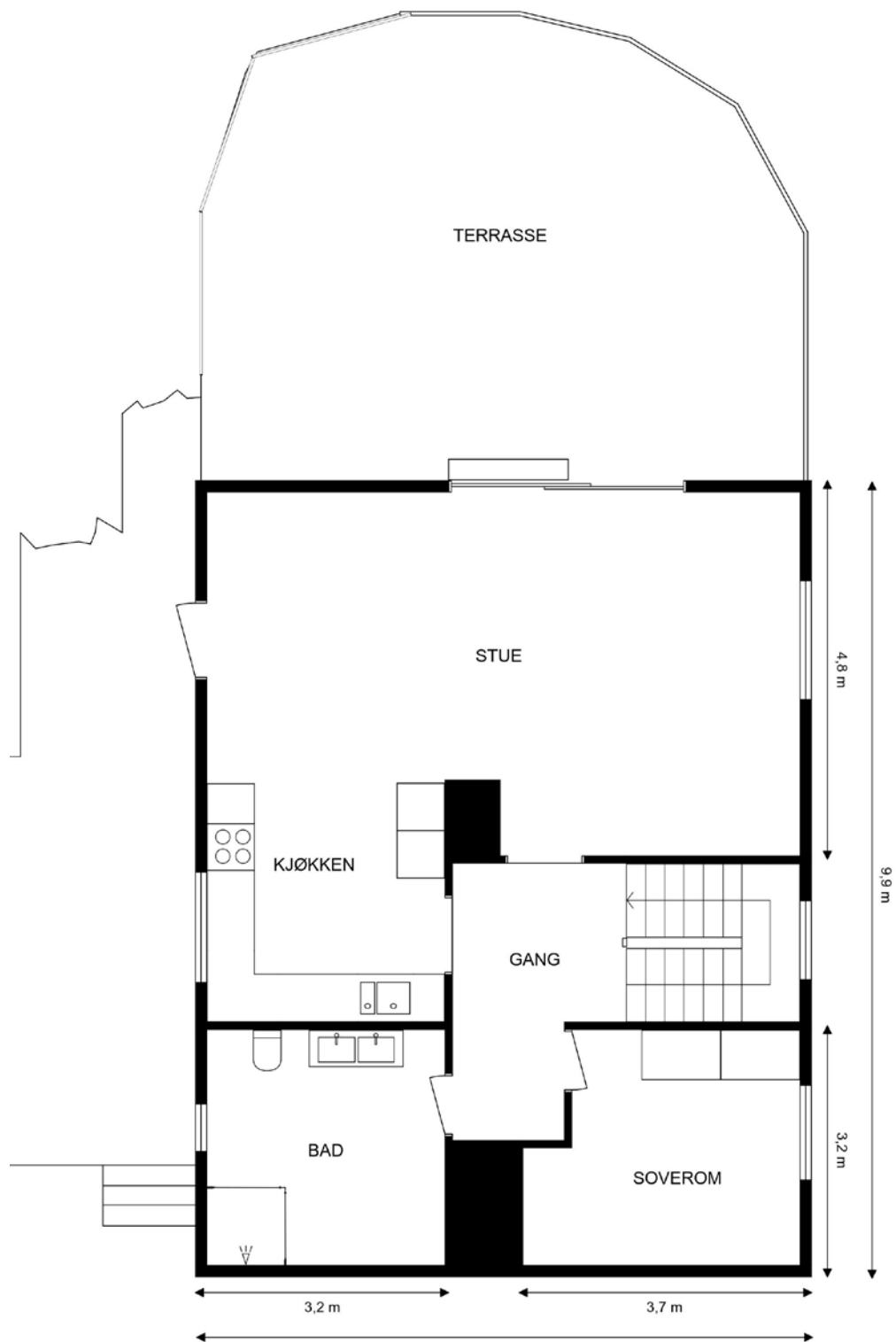




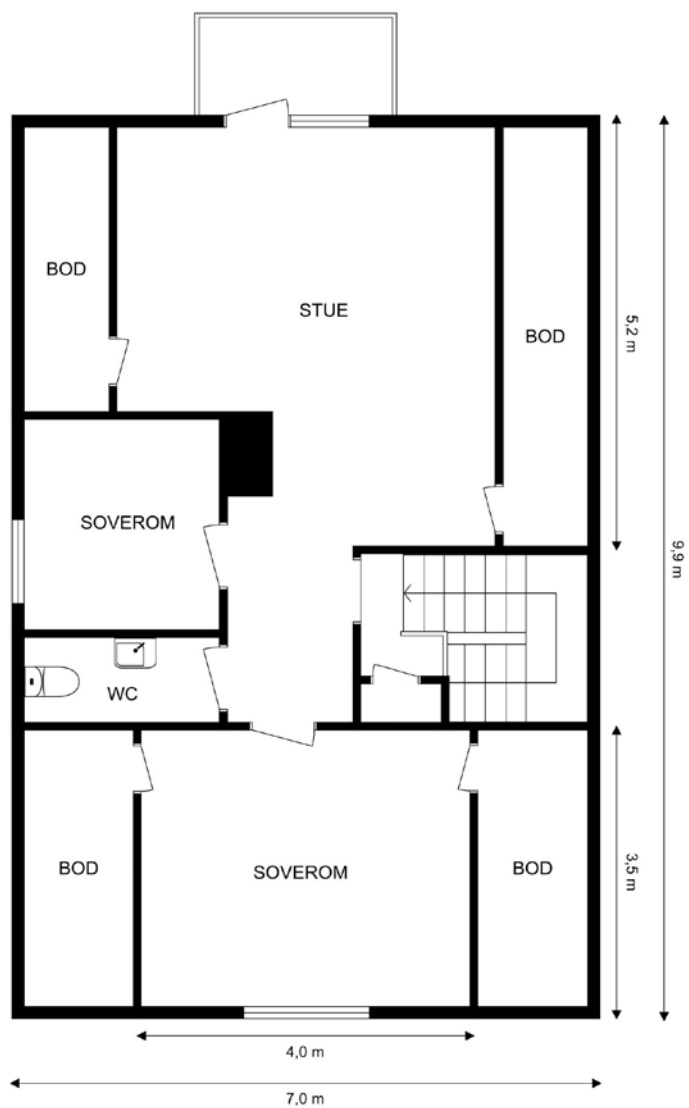




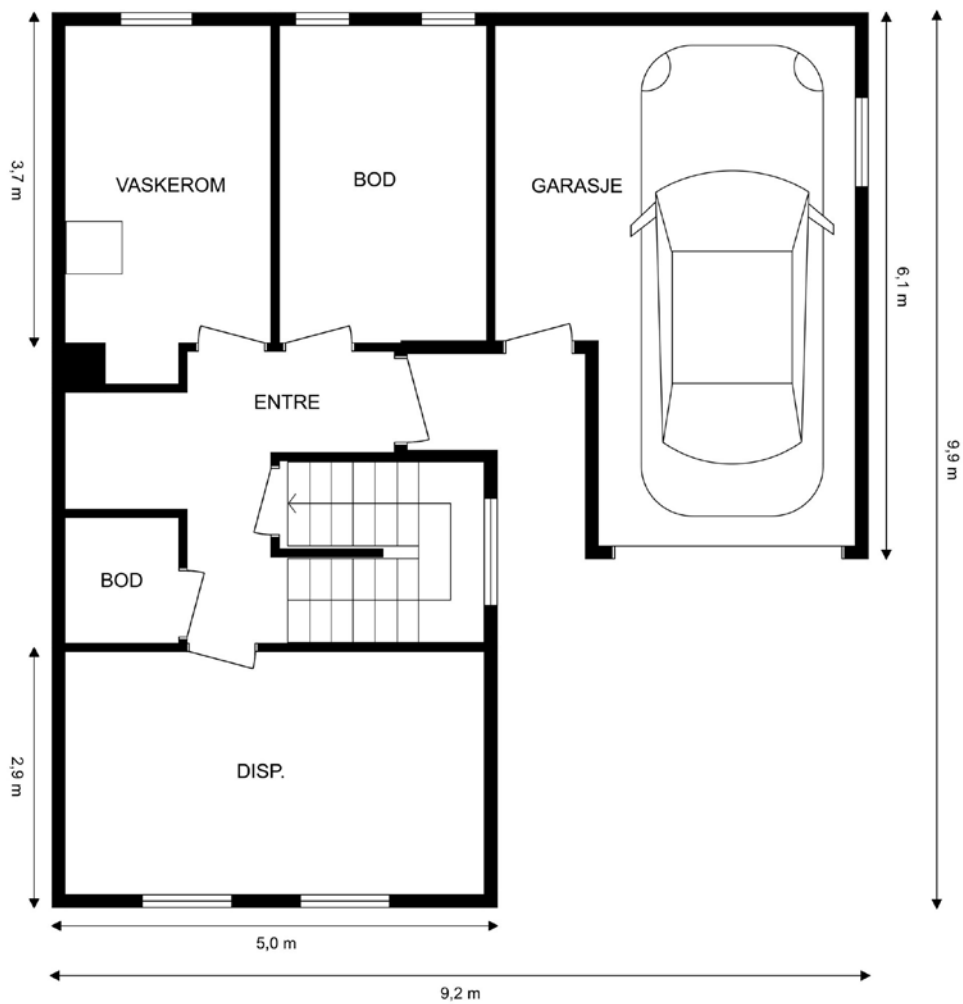
**aktiv.**  
Tar deg videre



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Parkveien 44, 1621 GRESSVIK

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 48, bnr. 417

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m<sup>2</sup> BRA-i: 186 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 19389-1270

Referansenummer: PP6013

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



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

## A1 FREDRIKSTAD EIENDOMSTAKSERING AS

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



Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig, oppført i trekonstruksjon over 1,5 etasjer samt full kjeller og lavt krypeloft. Opprinnelig bygget i 1962, normal vedlikeholdsutskifting og oppussing etter byggeår. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel teknet med tegltakstein for hovedtaket og asfaltapp på garasje. Grunnmur i betong/støp/blokkekonstruksjon.

Enkle overflater utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Bad i 1 etg er pusset opp i 2016 og kjøkken er byttet i 2014. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskifting og oppussing. Våtrom/vaskerom i kjeller må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte bygningsdeler fra byggeår må påregnes å skiftes ut, normal elde/slitasje.

Garasje i enkel trekonstruksjon, bindingsverk med trekledning. Pulltak med rupanel og osb plater som undertak, teknet med asfaltapp. Motorstyrt leddport fra ca 2009. (ikke funksjonstestet). Montert enkel innerdør som side-adkomst til garasje/bod. Takteking er omlagt i 2025 iflg eier. Egeninnsats.

## Enebolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak/takkonstruksjon, takteking og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Veggene har mur/blokke-konstruksjon, samt noe trekonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader, samt noe liggende trekledning.

Konstruksjon med tresperrer, rupanel som undertak

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 2003-2009 samt i hovedsak fra 2016/17.

Bygningen har malt hovedytterdør, sannsynligvis fra ca 2016, malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2007 i stue/kjøkken og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags glass fra 1989. Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2003 i stuen 2 etg.

Veranda i trekonstruksjon på sydgavel, bygget i 2014 iflg eier.

Platting på terreng på boligens bakside. Utkraget liten luftbalkong med adkomst fra stue/sov i 2 etg, teknet med sinkbeslag fra byggeår.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet/malt tapet og malte plater samt pussede overflater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i underetg. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Ny vedovn monteret i 2025-egeninnsats/ufaglært

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom 1 etg. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er kun besiktiget via luke i undermuren. Mye opplagret materiale, vanskelig tilkomst for inspeksjon.

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk i malt tre. Ikke monteret håndløper på vegg.

Innvendig har boligen eldre finèr-/tredører og noen nyere (formpressede) dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er iflg tidligere salgsoppgave (forrige eier) oppusset i 2016.

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulvnivå ved terskel til kant ved nedsenk til dusjnisen er målt til 14mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med hel plate og 2 stk servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med dusjing direkte på gulv/vegg.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone i yttervegger.

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er overflatebehandlet i senere tid. (synlig saltutslag ved tidligere befaring)

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulv-wc, liten vegghengt vask. Sluk fra byggeår. Rommet/overflater er pusset opp via egeninnsats/ufaglært.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og jern samt noe fornyet med plastrør. Fornyte opplegg med plastrør for badet er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Ventilert i vegger/vinduer

Det er installert luft/luft varmepumpe. sannsynligvis fra 2014 iflg eier. Ikke dokumentert service.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder, sannsynligvis 2014

Oppgradert el-skap (ca 2014), 63 amp hoved, 15 fordelingskurser med automater. Div avvik er rettet etter tilsyn i 2024

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell/steinfylling.  
Dreneringen er fra 1962.  
Yttervegger i blokkekonstruksjon/betong, direkte på fjell/stenfylling  
Forstøtningsmurer er av betongkonstruksjon og noe naturstein.  
Skrånende fjelltomt.  
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Rørøpplagg  
fra 1962. Ukjent alder og type på rørøpplagg. Sannsynligvis er det  
vannrør i stål og avløpsrør i støpejern. Ytterligere kontroll anbefales.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR  
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Rekkverk på balkong, forstøtningsmur må heves for å tilfredsstill  
forskrifter. Fallfare.  
Det anbefales radonmåling. Boligen ligger i rød sone. Radon er  
helsefarlig gass.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv. Det er  
ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere  
kontroll anbefales

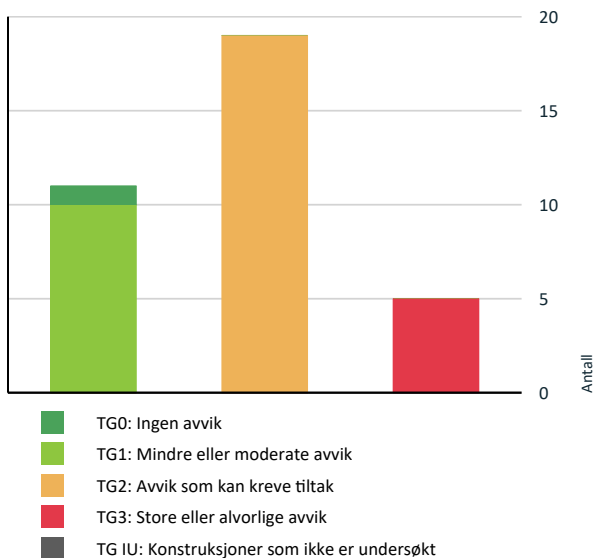
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv. Det er  
ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere  
kontroll anbefales

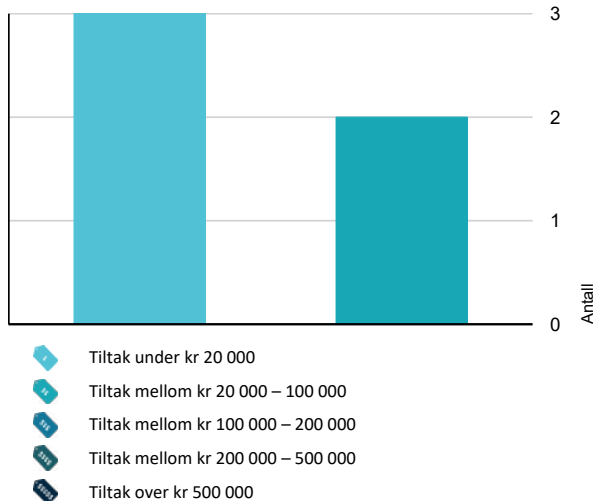
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Parkveien 44 i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler på vegne av eier. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra tidligere tilstandsrapport, utført av undertegnede. Tilsendte opplysninger/dokumenter fra eier og megler, arealer fra oppmåling/tidligere rapport, opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK





- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
 Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
Tidligere takst/eier.

**Anvendelse**  
Bolig tatt i bruk

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Normalt løpende vedlikehold er oppfylgt, dog med stedvis/mindre etterslep og normalt utskiftingsbehov

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### 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 tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vask/kontroll. Utvikling av mosegroing kan skade takteking og føre til lekkasje

### ! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det mangler stige-trinn for feier.  
Manglende/liten snøfanger.

#### Konsekvens/tiltak

- Stige-trinn for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:

Takvann er ført i tette rør, ukjent om dette er tilkoblet overvannsledning. Ytterligere kontroll av enkelte beslag og lufteventiler anbefales.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har mur/blokke-konstruksjon, samt noe trekonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader, samt noe liggende trekledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Stedvis noe sprekkdannelse i yttervegger/utvendig pusslag. Kledning med vedlikeholdsbehov

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Følg med på utvikling. Fare for ytterligere oppsprekking/avskalling/råte.



### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Konstruksjon med tresperer, rupanel som undertak

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Skråtakskonstruksjon, isolasjon ligger stedvis helt ut til undertaket og hindrer luftgjennomstrømning. Fra kottsidens er det for liten spalte for ventilering.

Det er rimdannelse på undertaket stedvis på loftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fare for råte/sopp dannelse med påfølgende skader om ikke lufting utbedres.



#### ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra 2003-2009 samt i hovedsak fra 2016/17.

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Nyere vindu i trappesats er satt inn opp/ned. (montert slik for å kunne åpnes iflg eier)

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet er utsatt for vanninntrengning/råte. Følge med på utvikling. Forholdet vil kunne føre til hyppigere vedlikehold.



#### ! TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, sannsynligvis fra ca 2016, malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2007 i stue/kjøkken og skyvebalkongdør i malt tre med 2 lags glass fra 1989. Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglass fra 2003 i stuen 2 etg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Heve/skyvedør i stuen trenger vedlikehold/repasjon. Balkongdør i 2 etg har fuktskade utvendig, bør byttes.

#### Konsekvens/tiltak

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

Utvikling av fukt/råteskade.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



#### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i trekonstruksjon på sydgavel, bygget i 2014 iflg eier. Platting på terreng på boligens bakside. Utkraget liten luftbalkong med adkomst fra stue/sov i 2 etg, tekket med sinkbeslag fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Sinkbeslag og konstruksjon fra byggeår. Vedlikehold/utskifting er påregnelig ihht forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Vedlikehold/utskifting er påregnelig iht forventet levetid.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet/malt tapet og malte plater samt pussede overflater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

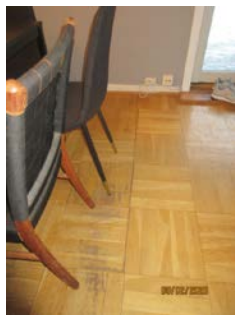
- Det er avvik:

Bruksslitasje generelt, sprekk i parkett i stuen. Innkassing ved heve/skyvedør slitt/noe løs.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedrings-/vedlikeholdsbehov. Oppussingsbehov.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i underetg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca 13mm innenfor 2m i gang 2 etg, og ca 24mm på hel lengde gang-stue 2 etg.

#### 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.

Rommene fungerer med avviket. Kan evt rettes ved oppussing/modernisering av gulv.

### TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Ny vedovn montert i 2025-egeninnsats/ufaglært.

#### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Ny vedovn montert i 2025- egeninnsats/ufaglært

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Feierrapport for ferdigstilling av avvik er ikke fremvist. Ytterligere kontroll bør utføres. Brannfare/ufaglært montering-ingen dokumentasjon. De foreligger avviksrapport fra feiervesen. Eier har utbedret deler av dette som egeninnsats.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom 1 etg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er kun besiktiget via luke i undermuren. Mye opplagret materiale, vanskelig tilkomst for inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er avvik:

Det er observert noe edderkopp-kokonger. Dette er begynnende symptom på noe fukt i krypkjeller. Krypprommet fremstår relativt tørt/ok ventilert, kun besiktiget fra luke i undermuren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Krypkjeller bør ryddes for å tilgjengeliggjøre god inspeksjonsmulighet. Fare for skjult fukt. Ytterligere kontroll anbefales.



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk i malt tre. Ikke montert håndløper på vegg.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre finèr-/tredører og noen nyere (formpressede) dører.

## VÅTROM

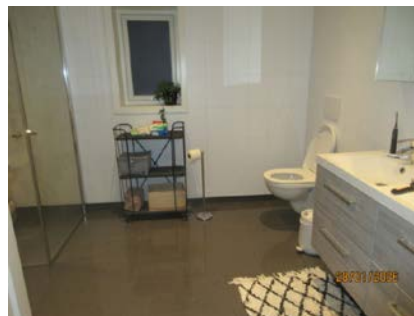
### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er iflg tidligere salgsoppgave (forrige eier) oppusset i 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har badersplater. Taket har MDF panel.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Målt forhøyet fukt samt mindre svelling/misfarging nede på plater i dusjnisen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Fare for utvikling av fukt inn i konstruksjonen. (yttervegger av siporex/blokkonstruksjon)



## 1 ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulvnivå ved terskel til kan ved nedsenk til dusjnisen er målt til 14mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1 ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent utførelse, materialbruk. Ingen dokumentasjon på utførelse/produkter. Vanskelig å avgjøre om membran er riktig montert i slukets klemring.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaffe dokumentasjon/bilder om mulig. Fare for skjult svikt. Jevnlig kontroll og rensing av sluk er viktig.



## 1 ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med hel plate og 2 stk servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med dusjing direkte på gulv/vegg.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone i yttervegger.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet fungerer med dagens bruk, men oppussing/standardheving må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er overflatebehandlet i senere tid. (synlig saltutslag ved tidligere befaring)

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Skade på dørfronter. Manglende sokkellist

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Tiltak:

Lokal utbedring, montere sokkel.



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### 2 ETASJE > TOALETROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulv-wc, liten vegghegt vask. Sluk fra byggeår.  
Rommet/overflater er pusset opp via egeninnsats/ufaglært.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Sluk i rommet fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Manglende avtrekk fører til forurenset innemiljø. Sluk/membran har overskredet forventet levetid. Fare for lekkasje.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og jern samt noe fornyet med plastrør. Fornyte opplegg med plastrør for badet er besikket i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

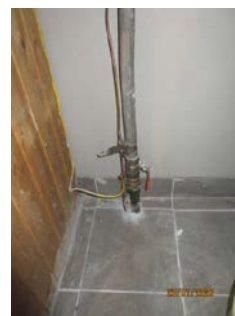
- Det er irr på rør.

Det er irr på vannrør/fordelingsstokk i vannskap på badet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere kontroll anbefales. Irr kan være symptom på underliggende fukt/lekkasje.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

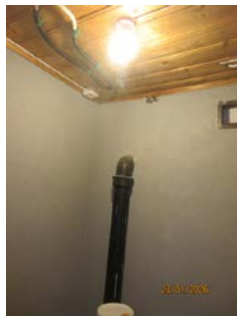
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eldre støpejernsrør har overskredet 50% av forventet levetid

### Konsekvens/tiltak

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

Det kan oppstå lekkasje/tetting/ redusert kapasitet i eldre rør



## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Ventilert i vegger/vinduer

## ! TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe. sannsynligvis fra 2014 iflg. eier. Ikke dokumentert service.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler service/kontroll. Begrenset gjenværende forventet levetid.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder, sannsynligvis 2014

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereder skal være fast tilkoblet ikke via stikk.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

Oppgradert el-skap (ca 2014), 63 amp hoved, 15 fordelingskurser med automater.

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1962 Ukjent tidspunkt for oppgraderinger.**  
**Det er foretatt el tilsyn med påviste avvik i 2024. Avvik er utbedret og sak er lukket 2024. Eier har dokumentasjon fra Elvia.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Enkel el kontroll anbefales.**

## Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Enkel el kontroll anbefales. Samsvarserklæring mangler.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/steinfylling.

### TG 2 Fuksikring og drenering

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

Dreneringen er fra 1962.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
  - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke synlig fuksikring på muren/langs fjell.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Sviktende drenering/fuksikring kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Yttervegger i blokkekonstruksjon/betong, direkte på fjell/stenfylling

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

# Tilstandsrapport

Det er påvist noe vertikale sprekker i yttervegger/utvendig pusslag.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Følge med på utvikling.

## TC 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongkonstruksjon og noe naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Mindre sprekker.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følge med på utvikling.



## TC 2 Terrengforhold

Skrånende fjelltomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Skrånende fjelltomt med fall inn mot/langs grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kontrollere og sikre fri/god avrenning langs undermur.

## TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Røropplegg fra 1962. Ukjent alder og type på røropplegg. Sannsynligvis er det vannrør i stål og avløpsrør i støpejern. Ytterligere kontroll anbefales.

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

**Helse, miljø og sikkerhet**

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

Rekkverk på balkong, forstøtningsmur må heves for å tilfredsstille forskrifter. Fallfare.

Det anbefales radonmåling. Boligen ligger i rød sone. Radon er helsefarlig gass.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk på balkong, forstøtningsmur må heves for å tilfredsstille forskrifter. Fallfare.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

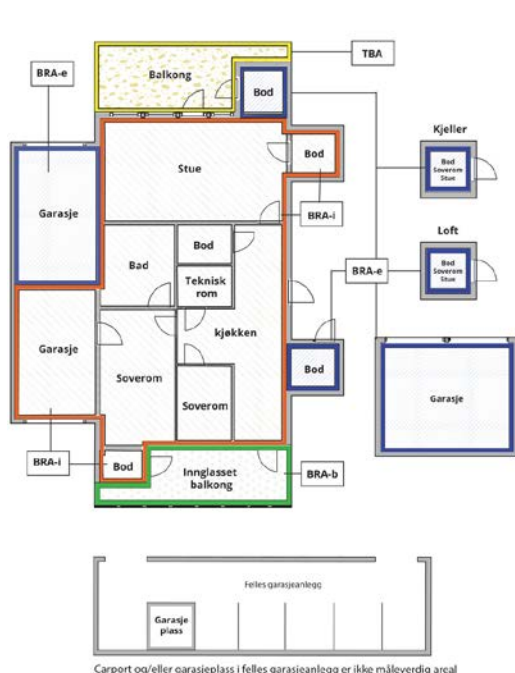
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	75			75	35
2 Etasje	47			47	
Kjeller	45			45	
<b>SUM</b>	<b>167</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>167</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, bad		
2 Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, toalettrom		
Kjeller	Gang, bod, vaskerom, bod 2, kjellerstue/hobbyrom		

### Kommentar

Noe vanskelig oppmåling (skråtak/opplett) mindre arealavvik kan forekomme.

AHL er ikke målt på befaring for oppdatering.

Skrå vinkler på veranda, areal er noe usikkert. Avvik kan forekomme.

Platting var snødekket på befaringen, ikke oppmålt. (ca 20m<sup>2</sup>)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Skråtakskonstruksjon samt takopplett.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv. Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Leieboer har utført en del oppussingsarbeider inne i boligen samt lagt om tak på garasjen, og satt opp nytt rekkverk ute ved garasjen.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	19			19	
<b>SUM</b>	<b>19</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det finnes ikke tegninger i kommunens digitale arkiv. Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Stedvis utbedring avråteskader i undertak/konstruksjon samt lagt ny papptekking. Utført via egeninnsats/ufaglært.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Terje Frost Elvir	Takstingeniør Leieboer/eiers representant

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	48	417		0	1075.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Parkveien 44

### Hjemmelshaver

Cao Tuan Vu

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert og populært boligområde på Gressvik/Ørebekk. Området består i hovedsak av frittliggende lav boligbebyggelse i trekonstruksjon. Barnevennlig område med relativt kort vei til skoler og barnehager. God bussforbindelse inn til Fredrikstad sentrum. Gangavstand til Gressvik handels-sentrum. Flotte tur og rekreasjonsområder i Gressvik/Onsøymarka i nærhet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er oppført på: Kommuneplan 2023-2035. Plan id: 913

### Om tomten

Skrånende fjelltomt med stedlig vegetasjon. Tomten er ikke vesentlig opparbeidet utover selve bebyggelsen. Bratt adkomst.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 234 400	2026	Opplysninger fra Komtek

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
				11 000

### Kommentar

Årlig premie er kun estimert av takstmannen. Ikke opplyst av eier/megler.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje og bodareal.

**Byggeår**

1970

**Kommentar**

Byggeår iflg. tidligere takst.

**Standard**

Bygget har enkel eldre garasje-standard.

**Vedlikehold**

Normalt løpende vedlikehold er oppfylgt, dog med stedvis noe etterslep og reparasjon/utskiftingsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.02.2026	Ettersendt fra megler	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	28.01.2026	Leieboer foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler	02.02.2026	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	
2	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Tuan Vu Cao

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Parkveien 44

1621 Gressvik

3107-48/417/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Aquatec, Øystein Johannessen/Flexi Bygg, Karol Rac

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av bad høsten 2016

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** renovated toilet in 2nd floor

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

there was the leak in the roof of the Garage but the roof of Garage is renovated in 2025, so no leak anymore

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** the roof of Garage is changed with new layer in 2025

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** T.S BYGGTJENESTER MOSS TOMASZ SZCZUKA

**Beskrivelse av arbeidet:** - 5 nye vinduer installert i 2018



#### Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: 1 nye vindu installert i 2025

---

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Ja

#### Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: the roof of Garage is changed with new layer in 2025

---

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Drenering, fukt og lekkasje

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Tekniske installasjoner

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** - Øystein Johansen/Stian Magnussen

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmepumpeinstallasjon 2014/Byttet elektrisk anlegg

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** ildsted er installert i stuen

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



1) kontroll av elektriske anlegg utført den 29.01.2024 i Parkveien 44, 1621 GRESSVIK (Omexom Elsikkerhet AS): Avvik er utbedret.

2) Fredrikstad Brannvesen, avdeling boligtilsyn gjennomførte branntilsyn i din boenhet den 03.01.2025.

Utbedring av ildsted:

- Hullet mures igjen med samme materiale som skorsteinen opprinnelig er laget av.
- det må anskaffes trinn på tak.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Ja

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

♦ Ja

there was the leak in the roof of the Garage but the roof of Garage is renovated in 2025, so no leak anymore

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** The roof of Garage is renovated in 2025 by changing to new layer

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** The fence next to Garage has been installed

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 48/417/0/0

Eierrepresentant: Cao Tuan Vu

Regningsmottaker: Cao Tuan Vu

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	48	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	417	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	1075,7 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Parkveien 44 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ørebekk	Valgkrets	Gressvik nord

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147935463	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		171

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
CAO TUAN VU	Kastellhagen 7A	1176 OSLO	1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00
60 ES katt Bolig	1 234 400,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 3 950,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 327,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 409,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4360 AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 10 513,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4260 VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 3 464,00
						kr 27 901,00

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-48/417, Parkveien 44, 1621 GRESSVIK



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.02.2026	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	22.12.2025	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.

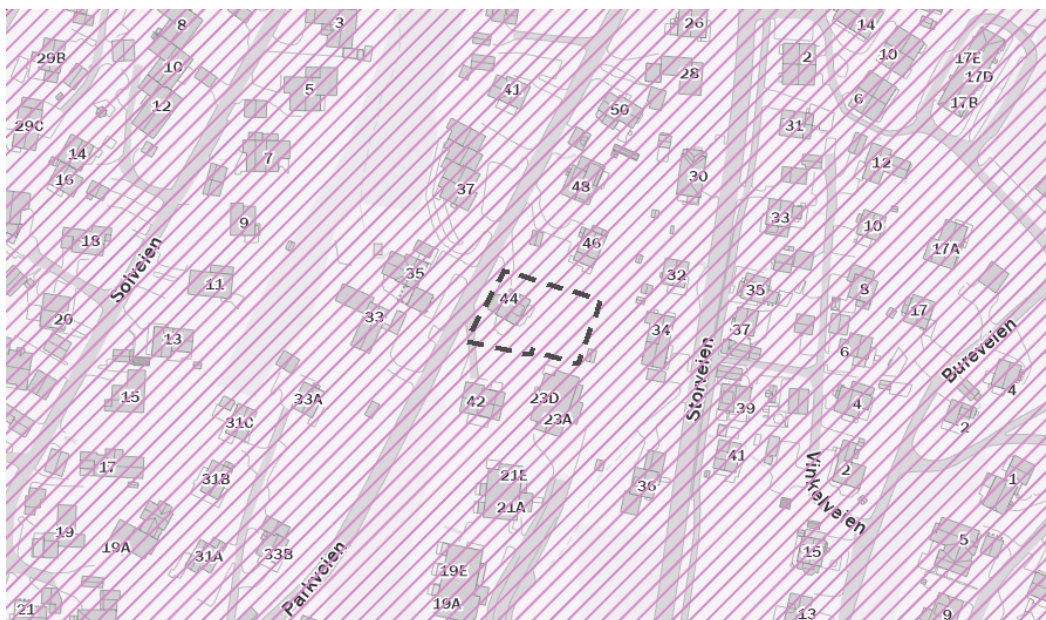
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.99 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3 km
Flomfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	02.02.2026	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.02.2026	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.22 km
Kvikkleire	02.02.2026	Ikke funnet	0.28 km
Skredfaresoner	02.02.2026	Ikke funnet	69.4 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.16 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: 02.02.2026

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



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

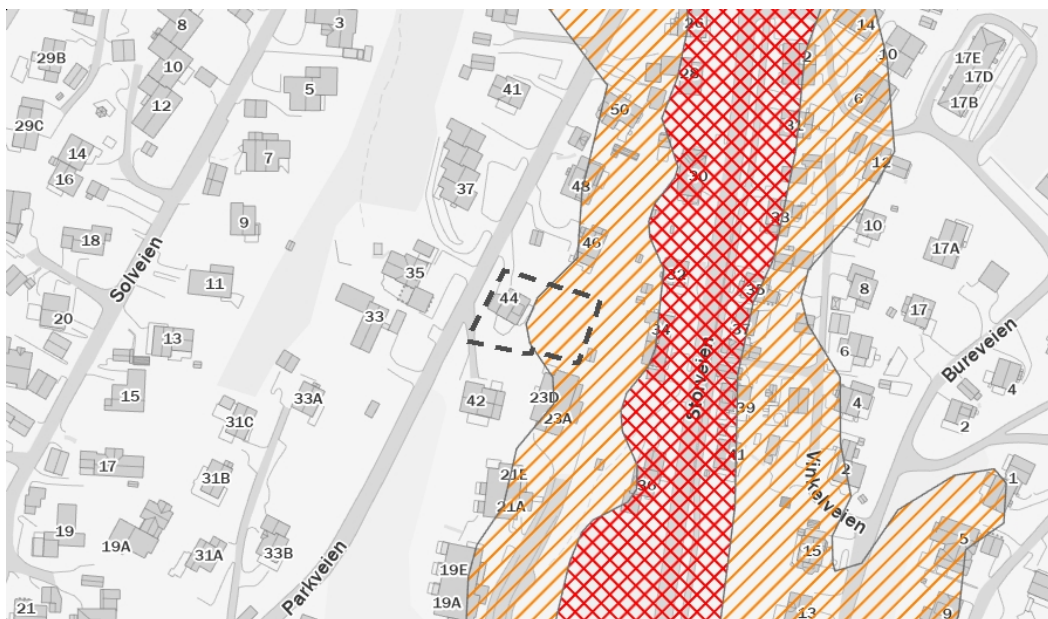
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket: 22.12.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

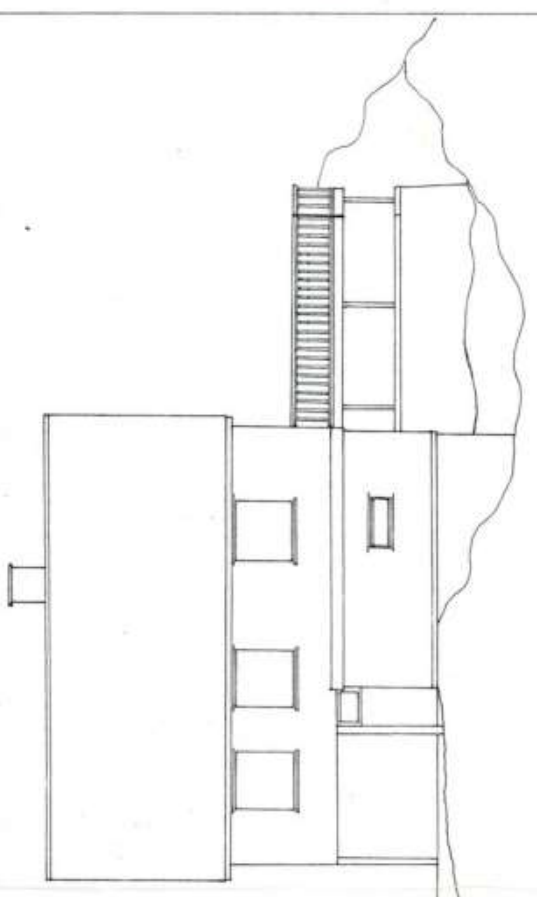
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68 dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

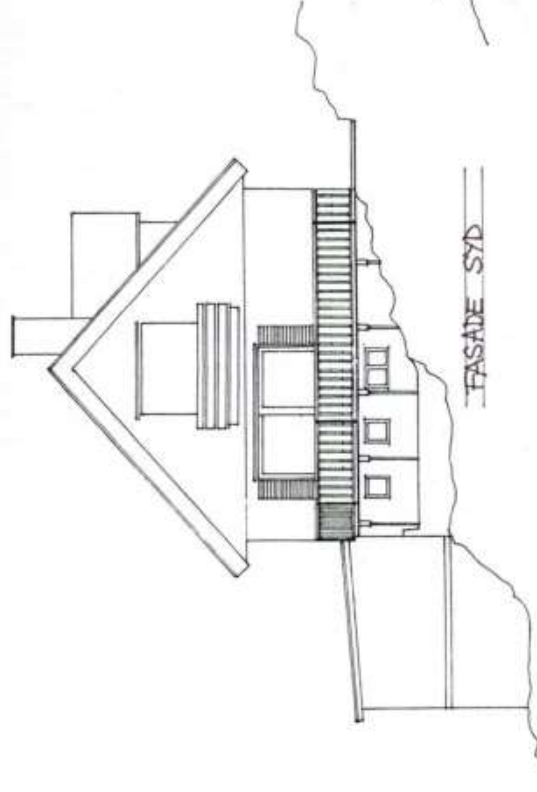
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

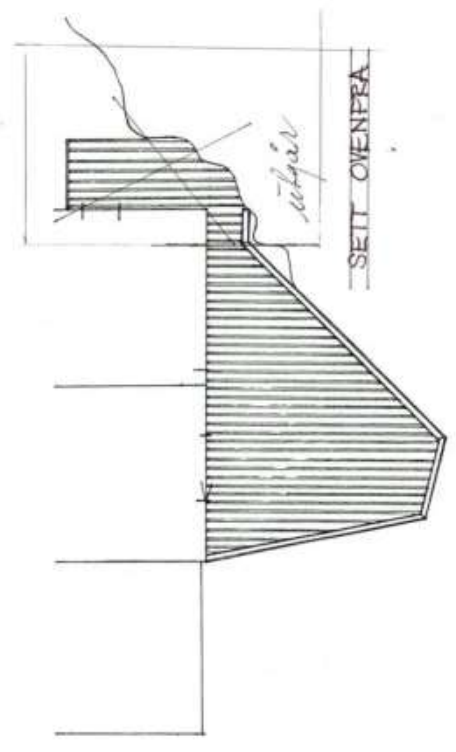




FASADE VEST



FASADE SYD



SEIT OVENFRÄ

500

TERASSE		DATE	SCALE
NAME GRETE THORESEN		01.06.89	TM.
ADDRESS PARKVEIEN 44			
		PROJECT	SCALE
			1:100

# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:  
Gnr/Bnr: 48/417/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2022-10-14



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



# Oversiktskart



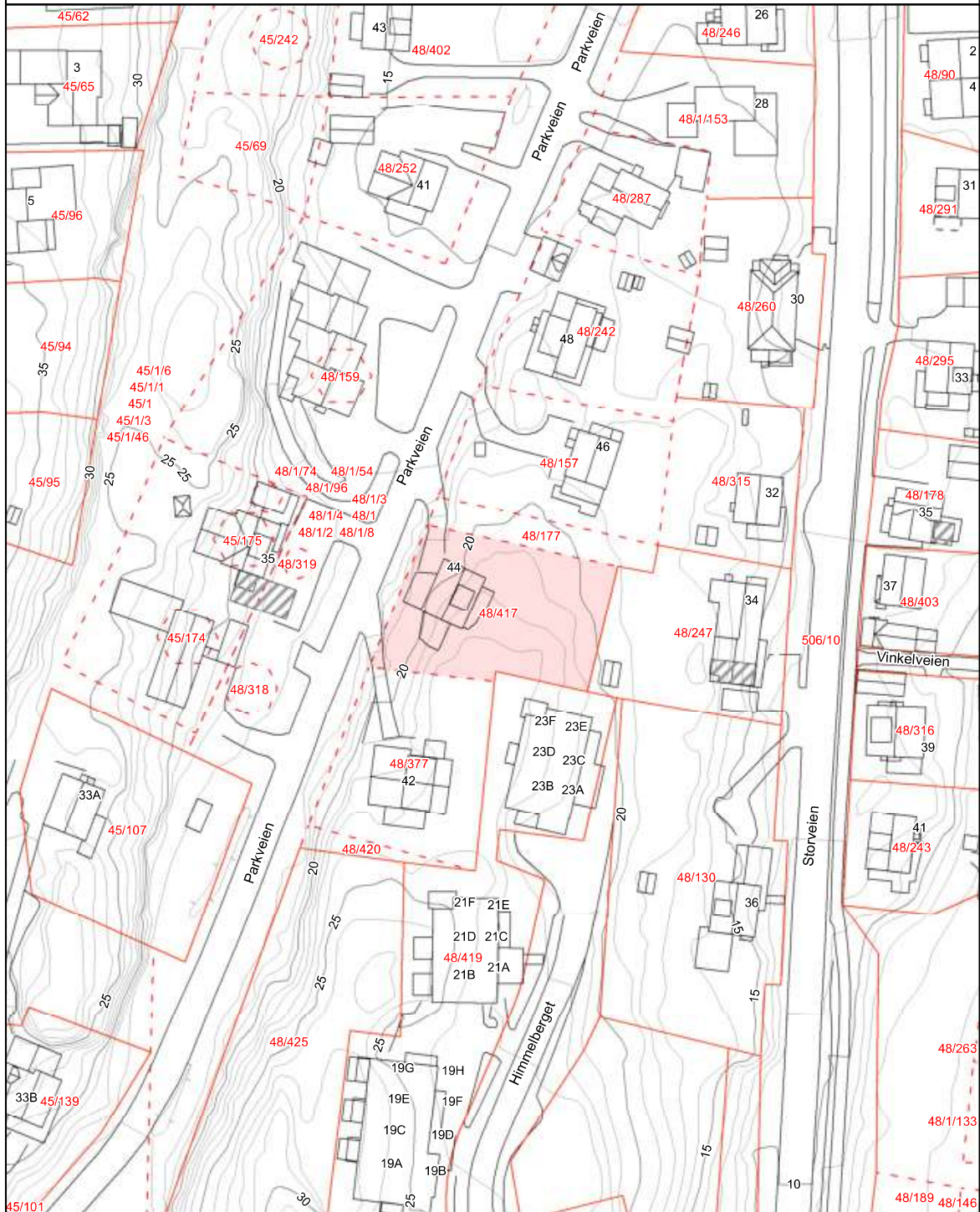
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:  
Gnr/Bnr: 48/417/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2022-10-14



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:  
Gnr/Bnr: 48/417/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2022-10-14



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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)  
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunkttrappert

Rapportdato : 14.10.2022

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv): Arealmerknad: Koordinatsystem:

1075.7

EUREF89 UTM Some 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566547,37656	608971,950705	Ikke spesifisert	16,31	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6566551,32364	608954,082726	Fjell	1,97	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6566549,38837	608953,87874	Fjell	24,61	Kors		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6566552,04927	608929,430521	Ikke spesifisert	30,05	Ukjent		Beregnet	200	0
5	6566579,84256	608940,831328	Ikke spesifisert	37,93	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
6	6566571,78551	608977,87565	Ikke spesifisert	25,14	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3004-48/417/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 075.7
Etablert dato	25.07.2008	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3004	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
TUAN VU CAO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

## Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	17.08.2010	17.08.2010	151/2010	
AF - Annen forretningstype	14.07.2010	14.07.2010		
OP - Oppmålingsforretning	07.07.2010	07.07.2010	17,18,19/10	
AF - Annen forretningstype	05.07.2010	05.07.2010		
DL - Kart- og delingsforretning	25.07.2008	25.07.2008	Jnr 321/2008	
AF - Annen forretningstype	12.06.1957	20.11.2009		

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1 075.7	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147935463	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

**Bygning 147935463: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	171.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	171.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

**Bruksenheter**

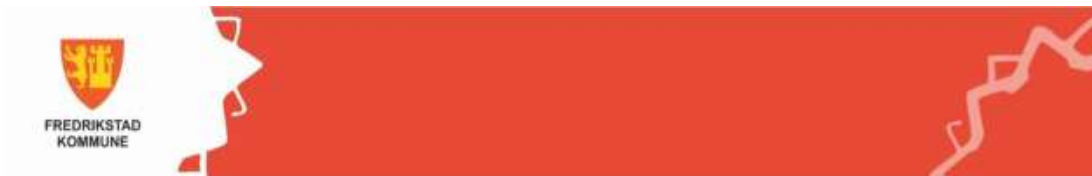
Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	171.0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	45.0	0.0	45.0	0.0
H01	1	76.0	0.0	76.0	0.0
U01	0	50.0	0.0	50.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Parkveien	44		1621 GRESSVIK



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 18. oktober 2022

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3004 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 417 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

**Adresse:** Parkveien 44, 1621 Gressvik

<b>Pålegg:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
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



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 48	Bnr: 417	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Parkveien 44 ▼		
Areal:	Ca. 1076	m <sup>2</sup> *	
Antall godkjente 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 2020 – 2032 <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer 18062020.pdf</a> <a href="#">Særutskrift bystyresak 64-20 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 - sluttbehandling.pdf</a> <a href="#">Plankart A0 med hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Plankart A0 uten hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 18, 2020
<b>Reguleringsplan, navn:</b> Eiendommen er ikke regulert	<b>Formål:</b>	<b>Godkjent/vedtatt:</b>
<b>Reguleringsbestemmelser:</b>		
<b>Bygning innenfor 100-meters beltet i strandsonen: NEI</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 tilfredsstill 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 14.10.2022



## Megleropplysninger

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	<b>48</b>	Bnr.:	<b>417</b>	Fnr.:		U.fnr.:		Snr.:	
Gate-/veinavn Nr		<b>Parkveien 44</b>							

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	<b>X</b>	Neste antatt, dato:01.02.2023
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<b>X</b>	
Piper, feid	Ja:		Nei:	<b>X</b>	Neste antatt, dato: 01.02.2023



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Cao Tuan Vu

Elvengveien 37

2007 Kjeller

**Adresse:** Parkveien 44 (- -)

**Bygningsnr:** 147935463

**Eiendom:** 48 / 417 / 0 / 0

**Antall røykløp:** 1

**Antall ildsted:** 1

**Tilsyn:**

**Hyppighet:**

**Dato:** 17.10.2022

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

**Vår referanse:**

**Avtale nr:** 924

*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.



## Megleropplysninger

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	<b>48</b>	Bnr.:	<b>417</b>	Fnr.:		U.fnr.:		Snr.:	
Gate-/veinavn Nr		<b>Parkveien 44</b>							

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	<b>X</b>	Neste antatt, dato:01.02.2023
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<b>X</b>	
Piper, feid	Ja:		Nei:	<b>X</b>	Neste antatt, dato: 01.02.2023

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:  
Gnr/Bnr: 48/417/0/0

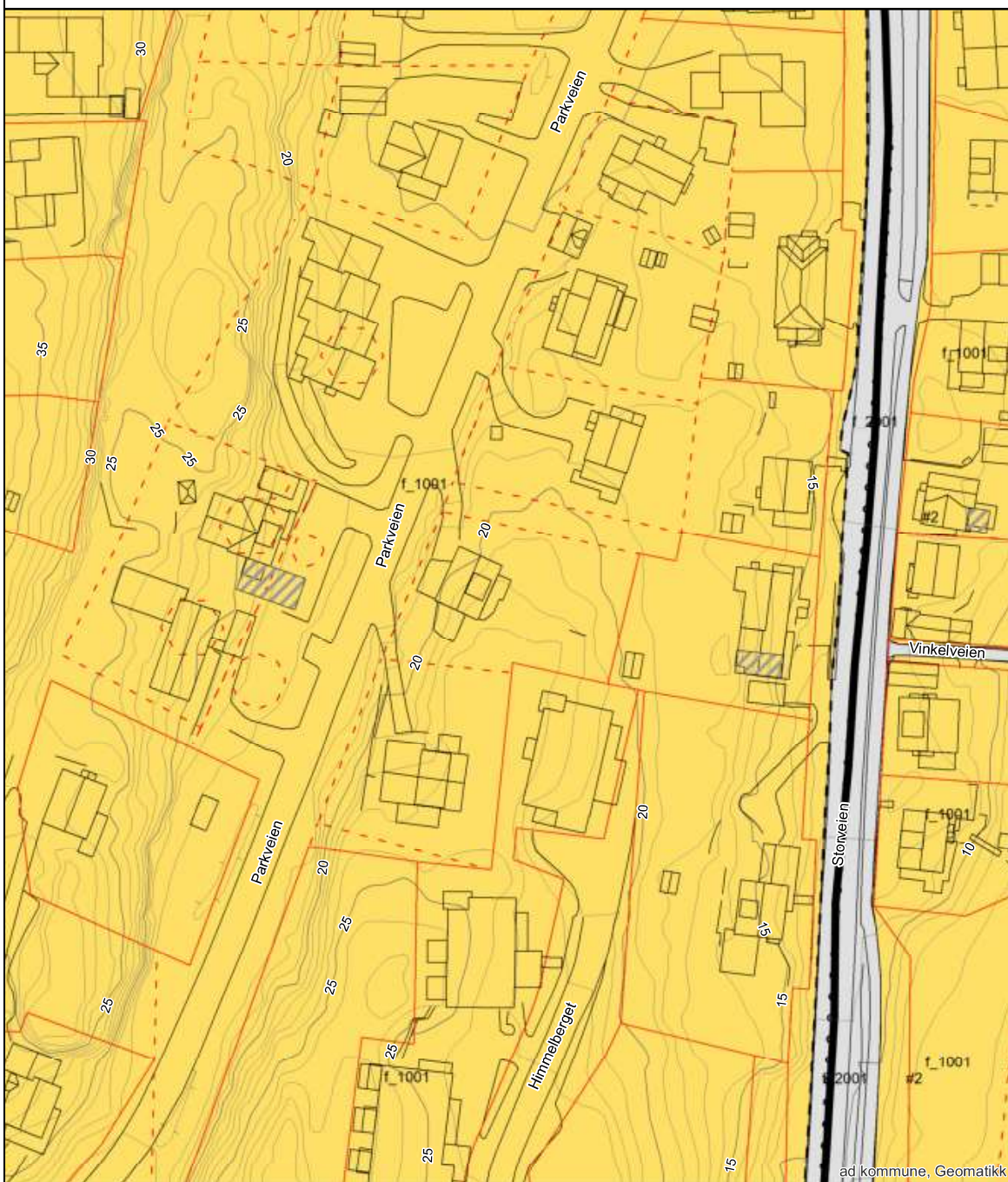
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2022-10-14



Planident: 909  
Ikrafttredelsesdato: 18.06.2020  
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032

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

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



ad kommune, Geomatikk

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:  
Gnr/Bnr: 48/417/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2022-10-14



Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

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



ad kommune, Geomatikk





Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Søknadsbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saker	Dato	Sign.
Veitak om oppstart av planarbeidet	PS 158/17	FSA 01.06.2017	MAAU
Utvalgte are opprettet og korrigerings			
med henng og offentlig ettersyn av planprogrammet	177060	09.06-19.06.2017	MAAU
Forsøtting av planprogrammet	PS 170/17	FSA 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 8/19	FSA 31.01.2019	MAAU
Henng og offentlig ettersyn	177065	11.01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 170/19	05.06.12.2019	AKHE
Ny henng og offentlig ettersyn	1802074	01.11.02.2020	AKHE
Egenskjøp	PS 64/20	16.06.20	AKHE

Kartprosjekt: EursPR, areal EDA, kartprosjekt M2020  
Kartprosjekt: Statkart FSA  
Digitalt utvalgte areal i Fredrikstad kommune, utvalgte kommunale  
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PS, § 11 Kommuneplanens arealdel

Nivåer: Fornyng

BERYGGELSE OG ANLEGG (jmf §11-7, nr 1)

	SA	Betyggelse og anlegg
	B	Betyggelse
	PA	Planbetyggelse
	SA	Sentrumformål
		Fornytninger
	OP	Offentlig eller privat fenyttelyng
	PR	Planb- og turformål
		Rådgivning
	NR	Næringsbetyggelse
		Stedforlyng
	NR	Andre typer nærings aregt betyggelse og anlegg
	NR	Utbyggnadsareal
	NR	Grav og utvalgte
	NR	Kombinert betyggelse og anleggsformål

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

	SA	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	SA	Mar
	SA	Parkering
	SA	Kombinert formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (jmf §11-7, nr 3)

	SA	Bilgremstruktur
	SA	Naturområde
	SA	Turdrag
	SA	Pionområde
	SA	Plan
	SA	Kombinert grønnsstrukturformål

FORSVARET (jmf §11-7, nr 4)

	SA	Forsvaret
--	----	-----------

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRELIFTSFORMÅL (LNF) (jmf §11-7, nr 5)

	SA	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbruker næringsvirksomhet basert på gårdens reindriftsformål
	SA	LNF-areal for aregt bolig-, fritids- eller næringsbetyggelse mv.

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

	SA	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	SA	Plan
	SA	Småskiltareal
	SA	Naturområde
	SA	Planformål

HENSYNSONER (jmf §11-8)

a) Skilings-, støy- og fysiske

	SA	Hensynsone ras- og skredfare
	SA	Hensynsone flomfare
	SA	Hensynsone fysiske miljøproblemer
	SA	Hensynsone miljøareal

b) Infrastruktursone

	SA	Ras- og vassdrags infrastruktur
--	----	---------------------------------

c) Soner med aregt særlige hensyn

	SA	Hensynsone landbruk
	SA	Hensynsone kulturlandskap
	SA	Hensynsone landskap
	SA	Hensynsone naturmiljø
	SA	Hensynsone kulturmiljø

d) Båndleggingssone

	SA	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	SA	Båndlegging etter lov om naturvern
	SA	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjensidighetssoner

	SA	Ras om felles planlegging
--	----	---------------------------

SAMFERDSEL

	Nivåer	Plan	Plan	Plan	Plan
	Tone	Plan	Plan	Plan	Plan
Fjernveg	---	---	---	---	---
Hovetveg	---	---	---	---	---
Samleveg	---	---	---	---	---
Gang- og sykkelveg	---	---	---	---	---
Sykkelveg	---	---	---	---	---
Turveg/fulldrag	---	---	---	---	---
Kollektivmasse	---	---	---	---	---
Jernbane	---	---	---	---	---
Plan	---	---	---	---	---
Småskiltareal	---	---	---	---	---
Kollektivutgangspunkt	○	○	○	○	○

JURIDISK LINJE

Byggingssone	---
Forsvaretsone (100 m betalt)	---
Strandings sgt	---
Merkelins	---

# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALPLAN		REGULERINGSPLAN		DIGITALT PLANREGISTER	
Plannummer	Plannavn	Plannummer	Plannavn	Plannummer	Plannavn
01	Byplan for Oslo	01	Byplan for Oslo	01	Byplan for Oslo
02	Byplan for Bergen	02	Byplan for Bergen	02	Byplan for Bergen
03	Byplan for Trondheim	03	Byplan for Trondheim	03	Byplan for Trondheim
04	Byplan for Stavanger	04	Byplan for Stavanger	04	Byplan for Stavanger
05	Byplan for Ålesund	05	Byplan for Ålesund	05	Byplan for Ålesund
06	Byplan for Molde	06	Byplan for Molde	06	Byplan for Molde
07	Byplan for Sandnessjøen	07	Byplan for Sandnessjøen	07	Byplan for Sandnessjøen
08	Byplan for Bodø	08	Byplan for Bodø	08	Byplan for Bodø
09	Byplan for Narvik	09	Byplan for Narvik	09	Byplan for Narvik
10	Byplan for Hammerfest	10	Byplan for Hammerfest	10	Byplan for Hammerfest
11	Byplan for Tromsø	11	Byplan for Tromsø	11	Byplan for Tromsø
12	Byplan for Ullensaker	12	Byplan for Ullensaker	12	Byplan for Ullensaker
13	Byplan for Rindal	13	Byplan for Rindal	13	Byplan for Rindal
14	Byplan for Verdal	14	Byplan for Verdal	14	Byplan for Verdal
15	Byplan for Steinkjer	15	Byplan for Steinkjer	15	Byplan for Steinkjer
16	Byplan for Mosjøen	16	Byplan for Mosjøen	16	Byplan for Mosjøen
17	Byplan for Sandnessjøen	17	Byplan for Sandnessjøen	17	Byplan for Sandnessjøen
18	Byplan for Bodø	18	Byplan for Bodø	18	Byplan for Bodø
19	Byplan for Narvik	19	Byplan for Narvik	19	Byplan for Narvik
20	Byplan for Hammerfest	20	Byplan for Hammerfest	20	Byplan for Hammerfest
21	Byplan for Tromsø	21	Byplan for Tromsø	21	Byplan for Tromsø
22	Byplan for Ullensaker	22	Byplan for Ullensaker	22	Byplan for Ullensaker
23	Byplan for Rindal	23	Byplan for Rindal	23	Byplan for Rindal
24	Byplan for Verdal	24	Byplan for Verdal	24	Byplan for Verdal
25	Byplan for Steinkjer	25	Byplan for Steinkjer	25	Byplan for Steinkjer
26	Byplan for Mosjøen	26	Byplan for Mosjøen	26	Byplan for Mosjøen
27	Byplan for Sandnessjøen	27	Byplan for Sandnessjøen	27	Byplan for Sandnessjøen
28	Byplan for Bodø	28	Byplan for Bodø	28	Byplan for Bodø
29	Byplan for Narvik	29	Byplan for Narvik	29	Byplan for Narvik
30	Byplan for Hammerfest	30	Byplan for Hammerfest	30	Byplan for Hammerfest
31	Byplan for Tromsø	31	Byplan for Tromsø	31	Byplan for Tromsø
32	Byplan for Ullensaker	32	Byplan for Ullensaker	32	Byplan for Ullensaker
33	Byplan for Rindal	33	Byplan for Rindal	33	Byplan for Rindal
34	Byplan for Verdal	34	Byplan for Verdal	34	Byplan for Verdal
35	Byplan for Steinkjer	35	Byplan for Steinkjer	35	Byplan for Steinkjer
36	Byplan for Mosjøen	36	Byplan for Mosjøen	36	Byplan for Mosjøen
37	Byplan for Sandnessjøen	37	Byplan for Sandnessjøen	37	Byplan for Sandnessjøen
38	Byplan for Bodø	38	Byplan for Bodø	38	Byplan for Bodø
39	Byplan for Narvik	39	Byplan for Narvik	39	Byplan for Narvik
40	Byplan for Hammerfest	40	Byplan for Hammerfest	40	Byplan for Hammerfest
41	Byplan for Tromsø	41	Byplan for Tromsø	41	Byplan for Tromsø
42	Byplan for Ullensaker	42	Byplan for Ullensaker	42	Byplan for Ullensaker
43	Byplan for Rindal	43	Byplan for Rindal	43	Byplan for Rindal
44	Byplan for Verdal	44	Byplan for Verdal	44	Byplan for Verdal
45	Byplan for Steinkjer	45	Byplan for Steinkjer	45	Byplan for Steinkjer
46	Byplan for Mosjøen	46	Byplan for Mosjøen	46	Byplan for Mosjøen
47	Byplan for Sandnessjøen	47	Byplan for Sandnessjøen	47	Byplan for Sandnessjøen
48	Byplan for Bodø	48	Byplan for Bodø	48	Byplan for Bodø
49	Byplan for Narvik	49	Byplan for Narvik	49	Byplan for Narvik
50	Byplan for Hammerfest	50	Byplan for Hammerfest	50	Byplan for Hammerfest
51	Byplan for Tromsø	51	Byplan for Tromsø	51	Byplan for Tromsø
52	Byplan for Ullensaker	52	Byplan for Ullensaker	52	Byplan for Ullensaker
53	Byplan for Rindal	53	Byplan for Rindal	53	Byplan for Rindal
54	Byplan for Verdal	54	Byplan for Verdal	54	Byplan for Verdal
55	Byplan for Steinkjer	55	Byplan for Steinkjer	55	Byplan for Steinkjer
56	Byplan for Mosjøen	56	Byplan for Mosjøen	56	Byplan for Mosjøen
57	Byplan for Sandnessjøen	57	Byplan for Sandnessjøen	57	Byplan for Sandnessjøen
58	Byplan for Bodø	58	Byplan for Bodø	58	Byplan for Bodø
59	Byplan for Narvik	59	Byplan for Narvik	59	Byplan for Narvik
60	Byplan for Hammerfest	60	Byplan for Hammerfest	60	Byplan for Hammerfest
61	Byplan for Tromsø	61	Byplan for Tromsø	61	Byplan for Tromsø
62	Byplan for Ullensaker	62	Byplan for Ullensaker	62	Byplan for Ullensaker
63	Byplan for Rindal	63	Byplan for Rindal	63	Byplan for Rindal
64	Byplan for Verdal	64	Byplan for Verdal	64	Byplan for Verdal
65	Byplan for Steinkjer	65	Byplan for Steinkjer	65	Byplan for Steinkjer
66	Byplan for Mosjøen	66	Byplan for Mosjøen	66	Byplan for Mosjøen
67	Byplan for Sandnessjøen	67	Byplan for Sandnessjøen	67	Byplan for Sandnessjøen
68	Byplan for Bodø	68	Byplan for Bodø	68	Byplan for Bodø
69	Byplan for Narvik	69	Byplan for Narvik	69	Byplan for Narvik
70	Byplan for Hammerfest	70	Byplan for Hammerfest	70	Byplan for Hammerfest
71	Byplan for Tromsø	71	Byplan for Tromsø	71	Byplan for Tromsø
72	Byplan for Ullensaker	72	Byplan for Ullensaker	72	Byplan for Ullensaker
73	Byplan for Rindal	73	Byplan for Rindal	73	Byplan for Rindal
74	Byplan for Verdal	74	Byplan for Verdal	74	Byplan for Verdal
75	Byplan for Steinkjer	75	Byplan for Steinkjer	75	Byplan for Steinkjer
76	Byplan for Mosjøen	76	Byplan for Mosjøen	76	Byplan for Mosjøen
77	Byplan for Sandnessjøen	77	Byplan for Sandnessjøen	77	Byplan for Sandnessjøen
78	Byplan for Bodø	78	Byplan for Bodø	78	Byplan for Bodø
79	Byplan for Narvik	79	Byplan for Narvik	79	Byplan for Narvik
80	Byplan for Hammerfest	80	Byplan for Hammerfest	80	Byplan for Hammerfest
81	Byplan for Tromsø	81	Byplan for Tromsø	81	Byplan for Tromsø
82	Byplan for Ullensaker	82	Byplan for Ullensaker	82	Byplan for Ullensaker
83	Byplan for Rindal	83	Byplan for Rindal	83	Byplan for Rindal
84	Byplan for Verdal	84	Byplan for Verdal	84	Byplan for Verdal
85	Byplan for Steinkjer	85	Byplan for Steinkjer	85	Byplan for Steinkjer
86	Byplan for Mosjøen	86	Byplan for Mosjøen	86	Byplan for Mosjøen
87	Byplan for Sandnessjøen	87	Byplan for Sandnessjøen	87	Byplan for Sandnessjøen
88	Byplan for Bodø	88	Byplan for Bodø	88	Byplan for Bodø
89	Byplan for Narvik	89	Byplan for Narvik	89	Byplan for Narvik
90	Byplan for Hammerfest	90	Byplan for Hammerfest	90	Byplan for Hammerfest
91	Byplan for Tromsø	91	Byplan for Tromsø	91	Byplan for Tromsø
92	Byplan for Ullensaker	92	Byplan for Ullensaker	92	Byplan for Ullensaker
93	Byplan for Rindal	93	Byplan for Rindal	93	Byplan for Rindal
94	Byplan for Verdal	94	Byplan for Verdal	94	Byplan for Verdal
95	Byplan for Steinkjer	95	Byplan for Steinkjer	95	Byplan for Steinkjer
96	Byplan for Mosjøen	96	Byplan for Mosjøen	96	Byplan for Mosjøen
97	Byplan for Sandnessjøen	97	Byplan for Sandnessjøen	97	Byplan for Sandnessjøen
98	Byplan for Bodø	98	Byplan for Bodø	98	Byplan for Bodø
99	Byplan for Narvik	99	Byplan for Narvik	99	Byplan for Narvik
100	Byplan for Hammerfest	100	Byplan for Hammerfest	100	Byplan for Hammerfest



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

<p><b>Fastthetker</b></p> <p><b>Reguleringsplan - Juridiske punkter</b></p> <p>Vegstenging av veg/avkjørsel</p> <p>Avkjørsel</p> <p>Brukar</p> <p>Tunnettåpning</p> <p><b>Grensepunkter</b></p> <p>Dif. godkj. grensemerke</p> <p>Belt</p> <p>Knø</p> <p>Grensestein/søys</p> <p>Grensemerke, annen type</p> <p><b>Juridiske linjer</b></p> <p>Sti</p> <p>Regulert tømtegrense</p> <p>Eiendomsgrænse som skal oppheves</p> <p>Grense for restriksjonsomr.</p> <p>Grense for bevesting</p> <p>Bygg-omn skal beveste</p> <p>Byggegrense</p> <p>Grenser, bygg, fjernes</p> <p>Byggelinje-grense</p> <p>Teo</p> <p>Sjøyskjerm</p> <p>Eiendomsgrænse sent skal oppheves</p> <p>Reguleringsplan bestemmelsesgrense</p> <p>Reguleringsplangrenser</p> <p><b>Formålsgrenser</b></p> <p><b>Jernbanelinjer</b></p> <p>Jernbanelinje</p> <p>Situasjonslinje, jernbane</p> <p><b>Eiendomsgrænser</b></p> <p>Måle grenser</p> <p>Måle grenser</p> <p>Ikke-måle grenser</p> <p>Frihåndstegnede grenser</p> <p><b>Kommunegrenser</b></p> <p><b>Reguleringsplan - bestemmelser</b></p> <p>Fareområde</p> <p>Restriksjonsområde</p> <p>Bevaringsområde</p> <p>Fernyelseområde</p> <p>Rekkeløpingsområde</p> <p><b>Reguleringsplan - formål</b></p> <p><b>BYGGEOMRÅDER</b></p> <p>Område for boliger med tilhørende anlegg</p> <p>Frittliggende småhusbebyggelse</p> <p>Konsentrert småhusbebyggelse</p> <p>Bløkkbebyggelse</p> <p>Sarabø i boligområder</p> <p>Område for forretnings</p> <p>Område for kontor</p> <p>Fort...</p>	<p>Område for industri/ager</p> <p>Område for fritidsbebyggelse</p> <p><b>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</b></p> <p>Offentlig barnehage</p> <p>Offentlig undervisningslokale, universitet mv.)</p> <p>Offentlig institusjon (sykehus, skole, helse, sykehjem mv.)</p> <p>Offentlig kirke</p> <p>Offentlig forsamlingslokale (kirke, teater mv.)</p> <p>Offentlig administrasjon</p> <p><b>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTYTTIG FORMÅL</b></p> <p>Alibertyttlig barnehage</p> <p>Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)</p> <p>Almennyttig institusjon (sykehus, skole, helse, sykehjem mv.)</p> <p>Almennyttig Kirke</p> <p>Almennyttig forsamlingslokale (grensehelse mv.)</p> <p>Almennyttig administrative bygge</p> <p><b>OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER</b></p> <p>Hotell med tilhørende anlegg</p> <p>Bevesting</p> <p><b>OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER</b></p> <p>Garasjeanlegg</p> <p>Bensinstasjon</p> <p>Ahnet byggområde</p> <p>Område for jord- og skogbruk</p> <p>Område for jordbruk(*)</p> <p>Område reindrift</p> <p>Område for gartneri</p> <p>Område for parselhager</p> <p>Ahnet landbruksområde</p> <p><b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</b></p> <p>Kjørveg</p> <p>Gåte med fortaur</p> <p>Annenn veggrom</p> <p>Gang-lykkevei</p> <p>Sykkelvei</p> <p>Gangvei</p> <p>Kjørbar gang-lykkevei(*)</p> <p>Fortau(*)</p> <p>Bafetuo</p> <p>Torg</p> <p>Fort...</p>	<p>Rasteplate</p> <p>Parkeringsplate</p> <p>Kollektivanlegg</p> <p>Busterminal</p> <p>Bustholdplass</p> <p>Orasjeholdplass</p> <p>Jernbane</p> <p>Sporveg-forstadbane</p> <p>Havnområde</p> <p>Kal</p> <p>Småbåtanlegg (landdelen)</p> <p>Trafikkområde i sje og vassdrag</p> <p>Skipaled</p> <p>Itaynområde i sje</p> <p>Offentlig småbåthavn(*)</p> <p>Ahnet trafikkområde i sje/vassdrag</p> <p>Ahnet trafikkområde (på land)</p> <p><b>FRIDOMRÅDER</b></p> <p>Park</p> <p>Turveg</p> <p>Sikiløype</p> <p>Anlegg for lek</p> <p>Anlegg for idrett og sport</p> <p>Løipelise</p> <p>Ahnet friområde</p> <p>Frisemråde i sje og vassdrag</p> <p>Badeplass</p> <p>Småbåthavn</p> <p>Regattabane</p> <p>Ahnet friområde i sje og vassdrag</p> <p><b>SPECIALOMRÅDER</b></p> <p>Privat vei</p> <p>Privat parkering(*)</p> <p>Park(*)</p> <p>Parkbete i industristrak</p> <p>Campingplass</p> <p>Frisultsområde (på land)</p> <p>Privatutområde i sje og vassdrag</p> <p>Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig</p> <p>Golfbane</p> <p>Grav- og urnelund</p> <p>Privat småbåtanlegg (land)</p> <p>Privat småbåtanlegg (sje)</p> <p>Område for anlegg i grunnen</p> <p>Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet</p> <p>Drillekannemagasin</p> <p>Vann- og avløpsanlegg</p> <p>Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg</p> <p>Anlegg for telekommunikasjon</p> <p>Avingsområde med tilhørende anlegg for forsvarstidvillforsvar</p> <p>Område og anlegg for drift av radiotrafikkoppløpsmidler utenfor flyplass</p> <p>Fort...</p>	<p>Kulturminne(*)</p> <p>Fiskebruk</p> <p>Ahnet områder for anlegg i vassdrag eller sjø</p> <p>Naturvernopråde (på land)</p> <p>Naturvernopråde i sje og vassdrag</p> <p>Klimesensone</p> <p>Område for slembredd og røysouttak</p> <p>Andre områder for vassentlige tåringlinjer</p> <p>Område for reindrift</p> <p>Pesdyranlegg</p> <p>Håndtøgnert</p> <p>Område for særskilte anlegg</p> <p>Taubane</p> <p>Fernyelsepark</p> <p>Område for vindkraft</p> <p>Ahnet spesialområde</p> <p><b>FELLESOMRÅDER</b></p> <p>Felles avkjørsel</p> <p>Felles adkomst(*)</p> <p>Felles gangareal</p> <p>Felles parkeringsplass</p> <p>Felles lekareal for barn</p> <p>Felles gårdplass</p> <p>Fellesareal for garasjer</p> <p>Felles grøstareal</p> <p>Ahnet fellesareal for flere eiendommer</p> <p><b>KOMBINERTE FORMÅL</b></p> <p>Edelig/Forretning</p> <p>Bolig/Forretning/Kontor</p> <p>Bolig/Kontor</p> <p>Bolig/Offentlig</p> <p>Forretning/Kontor</p> <p>Forretning/Kontor/Industri</p> <p>Forretning/Industri</p> <p>Forretning/Kontor/Offentlig</p> <p>Forretning/Offentlig</p> <p>Kontor/Industri</p> <p>Kontor/Offentlig</p> <p>Kontor/Bensinstasjon</p> <p>Offentlig/Almennyttig</p> <p>Vegserviceanlegg (Bevertningstilbensstasjon)</p> <p>Ahnet kombinert formål</p> <p>Unyttensert formål (kutt for eldre planer)</p> <p><b>Reguleringsplaner</b></p> <p><b>Vannfater</b></p> <p>Vannfater</p> <p>Planomriss for reguleringsplaner under arbeid</p>
--	--	--	--



**Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST**

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

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Parkveien 44  
1621 GRESSVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Lars-Ketil Liane

**Telefon:** 950 92 360  
**E-post:** lars-ketil.liane@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre