

aktiv.



Skjellveien 11, 1619 FREDRIKSTAD

**Pen og innholdsrik enebolig med  
garasje - Attraktiv og barnevennlig  
beliggenhet**





Daglig leder / Eiendomsmegler

## Jens August Larsen

**Mobil** 997 17 879

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

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.

TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 550 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 550 000,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 250,-  
**Selger:** Rita Gjermundsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1986  
**P-rom/BRA:** 149/204 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 447.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 203, bnr. 254

**Oppdragsnr.:** 1111230010

# Pen og innholdsrik enebolig med garasje - Attraktiv og barnevennlig beliggenhet

Velkommen til Skjellveien 11, en flott enebolig som ligger høyt i terrenget med god utsikt over nærområdet. Beliggenheten er barnevennlig, og du kan nyte den enestående utsikten både fra innsiden av boligen og fra de flotte uteplassene som har direkte utgang fra stuen og hovedsoverommet på hovedplanet. I tillegg har denne eiendommen en innglasset hagestue som er fint plassert mellom hovedhuset og garasjen, og som gir deg muligheten til å forlenge sommeren.

Boligen ble oppført i 1986 og har en normalt god standard. Den har en romslig og funksjonell planløsning som strekker seg over to plan, noe som gir deg muligheten til å ha en egen sone for voksne og en egen sone for ungdommen i familien.

Bilen parkeres trygt i egen garasje.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Tilstandsrapport .....	53
Energiattest .....	72
Budskjema .....	117

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA 204kvm

P-rom 149kvm

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

447.6 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er festet.

Deler av bebyggelsen ligger utenfor fastsatt og stipulerte grenser i kart fra kommunen. Ny eier overtar ansvar og risiko for dette.

Tomten har gode sol og lysforhold. Noe skrånende terreng på baksiden av huset opparbeidet med noe gress og beplanting.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

### **Årlig festeavgift**

Kr 250

### **Regulering av festeavgift**

Festeavgiften er ikke tidligere regulert og ny eier må forvente en regulering av denne. Festekontrakten sier følgende om regulering: Festeavgiften kan etter 10 år (fra 1984) og deretter hvert 10. år reguleres. Ved første og senere gangs regulering skal den hver gang fastsettes i samsvar med hva som gjelder for tilsvarende eiendommer i strøket.

### **Festekontrakt datert**

15.11.1984.

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i et etablert boligområde på Lisleby som anses å være hyggelig og barnevennlig med kort vei til barnehage og skoler. Dagligvare på Snippen (Lisleby sentrum) ligger i nærområdet og det er kort vei til Wilbergjordet med post i butikk,



Meny, frisørsalong, Nille og apotek m.m.

Det er sykkelavstand til både Fredrikstad sentrum og Dikeveien handelssenter. Det er ca. 4-5 km til Fredrikstad sentrum som kan by på de fleste bymessige fasiliteter som kjøpesenter, gågate med butikker, restauranter, kafeer og servicetilbud.

Bryggepromenaden kan by på flere restauranter og utesteder. Høgskole og fagskolen er beliggende på Kråkerøy rett på andre siden av elva for bryggepromenaden.

Fredrikstad har byferga som er gratis og frakter deg mellom Gamlebyen, Isegran, Sentrum og Gressvik.

Det er forholdsvis kort vei til Fredrikstad marka som byr på et variert turterreng sommer som vinter. Området går for å være et populært boligområde.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

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

#### **WILBERGJORDET BARNEHAGE:**

Wilbergjordet barnehage åpnet sommeren 2004. Det er en 5 avdelings barnehage med 75 plasser for barn i alderen 3-6 år og 30 plasser for barn i alderen 0-3 år. Barnehagen ligger sentralt til med både by og skog som nærmeste nabo. Deres grunnbemanning består av 11 pedagoger og 13 assistenter. Engasjerte, omsorgsfulle, kompetente, lekne og glade ansatte, som jobber for å nå deres visjon og de målene de setter seg. Vi har faglighet i fokus og oppfyller selvsagt både pedagog og bemanningsnorm. Barnehagen har et stabilt personale med mye kompetanse og erfaring. Oppholdet i barnehagen vil fylle barn og foreldres virkelighet med mening. Mening som gir opplevelse og skaper minner. Adressen er Gamle Kirkevei 7, 1617 Fredrikstad.

#### **LEIE BARNEHAGE:**

Leie barnehage er en kommunal barnehage med 92 barn i alderen 1 til 5 år. Blant de ansatte er 48 % utdannet barnehagelærere og 29 % barne- og ungdomsarbeidere. Barnehagen har en leke- og oppholdsareal på 368 kvm. Åpningstiden er 06:45 til 16:45. Adresse: Gamle Kirkevei 50, 1617 Fredrikstad.

#### **NØKLEBY SKOLE 1. - 7. KLASSE:**

Nøkleby skole er en barneskole med ca. 530 elever og 62 ansatte. Skolen ligger sentralt på Lisleby og er blant de største barneskolene i kommunen. På skolen er det SFO fra 1. - 4. klasse. Adresse: Leiegata 17, 1617 Fredrikstad.

#### **HAUGEÅSEN UNGDOMSSKOLE 8. - 10. KLASSE:**

Haugeåsen ungdomsskole ligger på Rolvsøy i Fredrikstad. Skolen er bygd i 1969, men

etter en brann i 1988 ble store deler av skolebygget gjenoppbygd. Skolen har i dag rundt 430 elever og 60 ansatte. Adresse: Råkollveien 16, 1663 Fredrikstad.

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

### **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Byggegrunn av fjell. Grunnmur av Leca. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer, verandadører og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

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

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

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

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Våtrom > Generell > Bad underetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk.

Våtrom > Generell > Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Sammendrag fra selgers egenerklæring:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Det har vært sprekker i flisene ved døren på badet i underetasje. Det har vært lekkasje på kjøleskap på kjøkken 1 etg i 2013. Det førte til vannskade på bad og tak i bod i underetasje. Bad og tak i bod ble pusset opp etter skade.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3. Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Firmanavn: Foss-Elektro AS, Torgersen Rørleggerservice. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Arbeider med bad ble utført i 2013.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Firmanavn: Det er egeninnsats. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det ble smurt smøremembran i 2013.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Ja. Det foreligger dokumentasjon på deler av arbeidene som er utført. 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Det er oppservert saltutslag på vegg i bod i underetasje.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen? Ja. Det har vært noe råte i bunn på kledning, kledning som er oppservert er byttet.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Firmanavn: Egeninnsats av faglært tømrer. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ytterdør, to vinduer på soverom og to balkongdører er byttet i 2013. Det er byttet noen vindskyer og toppbord på huset i 2022. Forkantbord, bordtaksbeslag på garasje ut mot veien er byttet 2023. Nederste rupanelbord på garasje mellom hus og garasje, kledningsbord som er observert med råte på hus og garasje er byttet i 2023.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14. Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Firmanavn: Foss-Elektro AS, Enøk Elektroinstallasjon AS. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Foss-Elektro AS komplett bad 1 etg, 2 stk soverom og hall. Enøk Elektroinstallasjon AS. Utbygging av brytere, stikk og termostater i gang og bad i underetasje. Lagt opp belysning i peisestue + utbygging av termostat for varmekabler.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)? Ja. Det er samsvarserklæring for arbeider utført av: Enøk Elektroinstallasjon AS og Foss-Elektro AS.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Norgesnett har tatt el kontroll 08.02.2023.

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser? Det er solgt en boligtomt i skjellveien 7.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling? Ja. MRM har utført radon måling i



2014.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Festekontrakt på boligtomt.

Se selgers egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

1. etasje: Entré, hall, kjøkken, 2 soverom, bad og stue. S-rom: Innglasset hagestue med utvendig adkomst.

Underetasje: Peisestue, trapperom, bad, vaskerom og soverom. S-rom: 2 boder.

### **Standard**

Innvendig:

På gulv er det overflater av laminat, fliser og støpt dekke. Vegoverflater av malt panel, fliser, malt mur og malt mdf panel. I tak er det malt panel, takess og malt mdf panel.

Åpen trapp i tre mellom etasjene. Det er montert radonsug i boligen.

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i underetasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjnische.

Bad i 1. etasje fra 2013. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

### **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**

Boligen har integrert garasje på cirka 24 kvm. med utvendig adkomst.

## **Forsikringsselskap**

KLP

## **Polisenummer**

34716420

## **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.

## **Diverse**

Tekniske installasjoner

- TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.
- Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange, kobber og plastbelagt kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.
- Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
- Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
- Sikringsskap med automatsikringer. EI-kontroll foretatt i 2023.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Det er ildsted i begge etasjer. Varmekabler i alle rom i underetasje med unntak av boder. Varmekabler i entré/gang, hall, på bad og kjøkken i 1. etasje. Forøvrig elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Oransje

## **Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 550 000

**Kommunale avgifter**

Kr 18 669

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

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

**Eiendomsskatt**

Kr 7 189

**Eiendomsskatt år**

2023

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7189 Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 070 465

**Formuesverdi primær år**

2021

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 853 672

**Formuesverdi sekundær år**

2021

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 203, bruksnummer 254 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:

3004/203/254:

15.11.1984 - Dokumentnr: 11606 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 250

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

15.11.1984 - Dokumentnr: 11606 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 250

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

24.10.1984 - Dokumentnr: 10618 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0106 Gnr:203 Bnr:57

01.01.2020 - Dokumentnr: 1813243 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:203 Bnr:254

04.11.1996 - Dokumentnr: 11847 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3004 Gnr:203 Bnr:22

18.03.2016 - Dokumentnr: 262205 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3004 Gnr:203 Bnr:85

Rettighet hefter i: Knr:3004 Gnr:203 Bnr:645

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 08.08.1984 vedrørende Nybygg boligbygg. Følgende er anmerket:

- Søylar i gavl må gjøres ferdig
- Trapp til veranda må gjøres ferdig.
- Taknedløp må monteres.
- Kjeller må gjøres ferdig.
- Kjellervinduer må pusses inn.
- Det må monteres mekanisk ventilasjon ifra vaskerom.
- Luftespalter ved gesims må gåes over.
- Det må monteres rekkverk på utvendig trapp.
- Div. Småarbeider.
- Det må planeres med fall ifra huset.
- Husnummerskilt.
- Pålegg ifra Feiervesenet må etterkommes.

Arbeidet må være utført innen 6 mnd. fra 08.08.1984.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

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 foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Innvendige rom stemmer antatt med originale tegninger. Innglasset hagestue mellom garasje og huset er ikke ansøkt. Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.08.1984.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via privat vei. Denne eiendommen har tinglyst rett til adkomst over gnr. 203 bnr 85 og 645. Eier av denne eiendommen må dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnadene på veien.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert dog omfattes eiendommen av Kommuneplan Fredrikstad

2023 - 2035 med gjeldende bestemmelser. Formål: 1001 - Bebyggelse og anlegg. Godkjent/vedtatt 15. juni 2023.

Arealplaner under arbeid i området: Leiegata. Planident 1202.

Dette planinitiativet fremmer en detaljreguleringsplan for utbygging og tilrettelegging av en viktig strekning for et sammenhengende hovedsykkelveinett i Fredrikstad kommune. Formålet er tilrettelegging for gående og syklende i Leiegata, og å løse utfordringer med trafiksikkerhet. Planforslaget skal være med på å sikre gående- og syklende et sammenhengende nettverk som vil gjøre transportformene mer attraktive, samt at tilgjengeligheten til kollektivholdplasser blir bedret.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med dette.

Det er godkjent rivning av bestående bygningsmasse samt oppføring av enebolig med sekundær boenhet med integrert dobbelt garasje i Skjellveien 7.

#### **Adgang til utleie**

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på



avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

4 550 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

15 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 550 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 565 100 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 567 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 950,- oppgjørshonorar kr 8 250,- og visninger kr 2 800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19 450,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 43 750,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

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

### **Ansvarlig megler**

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

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

### **Salgsoppgavedato**

07.10.2024

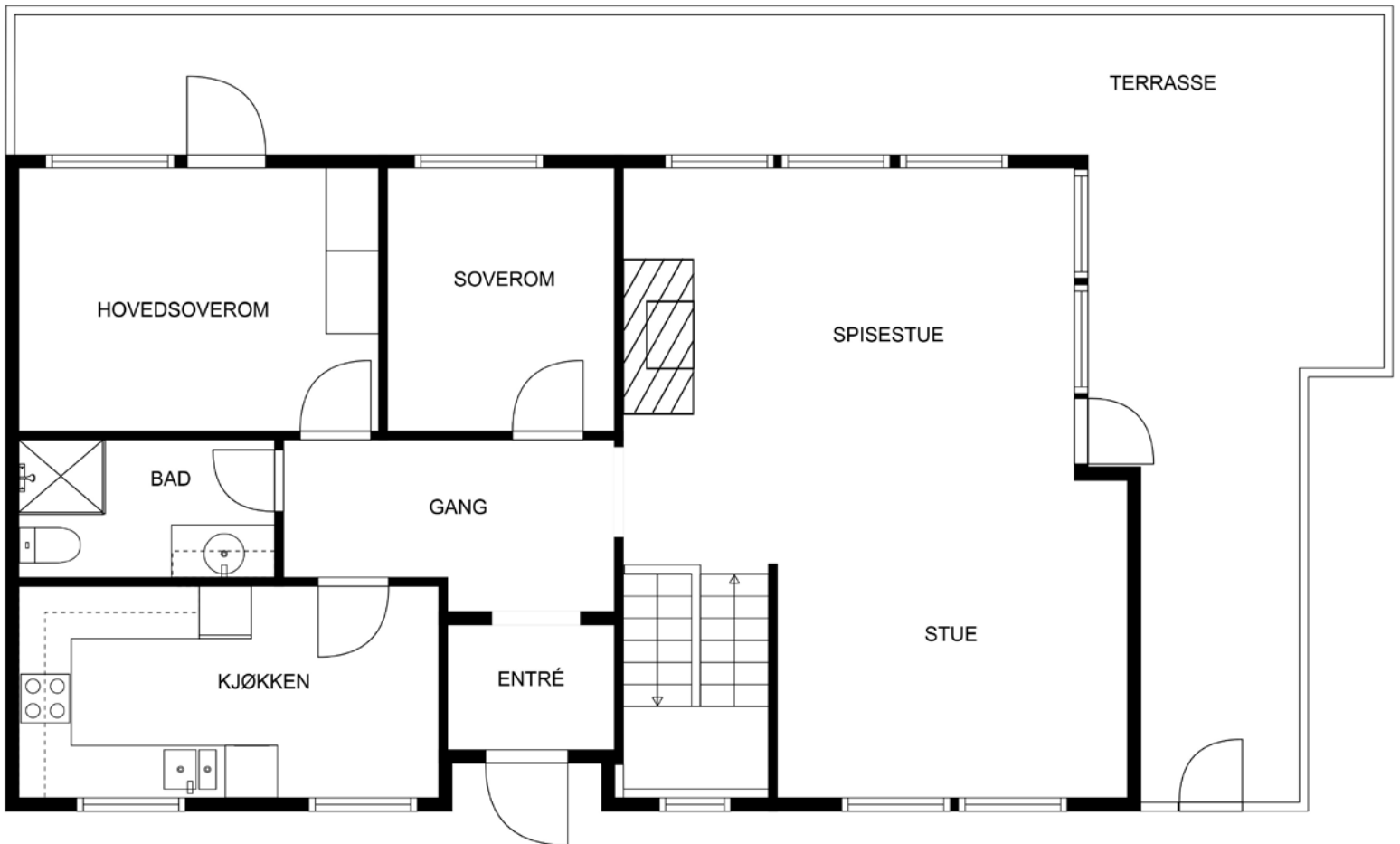






















































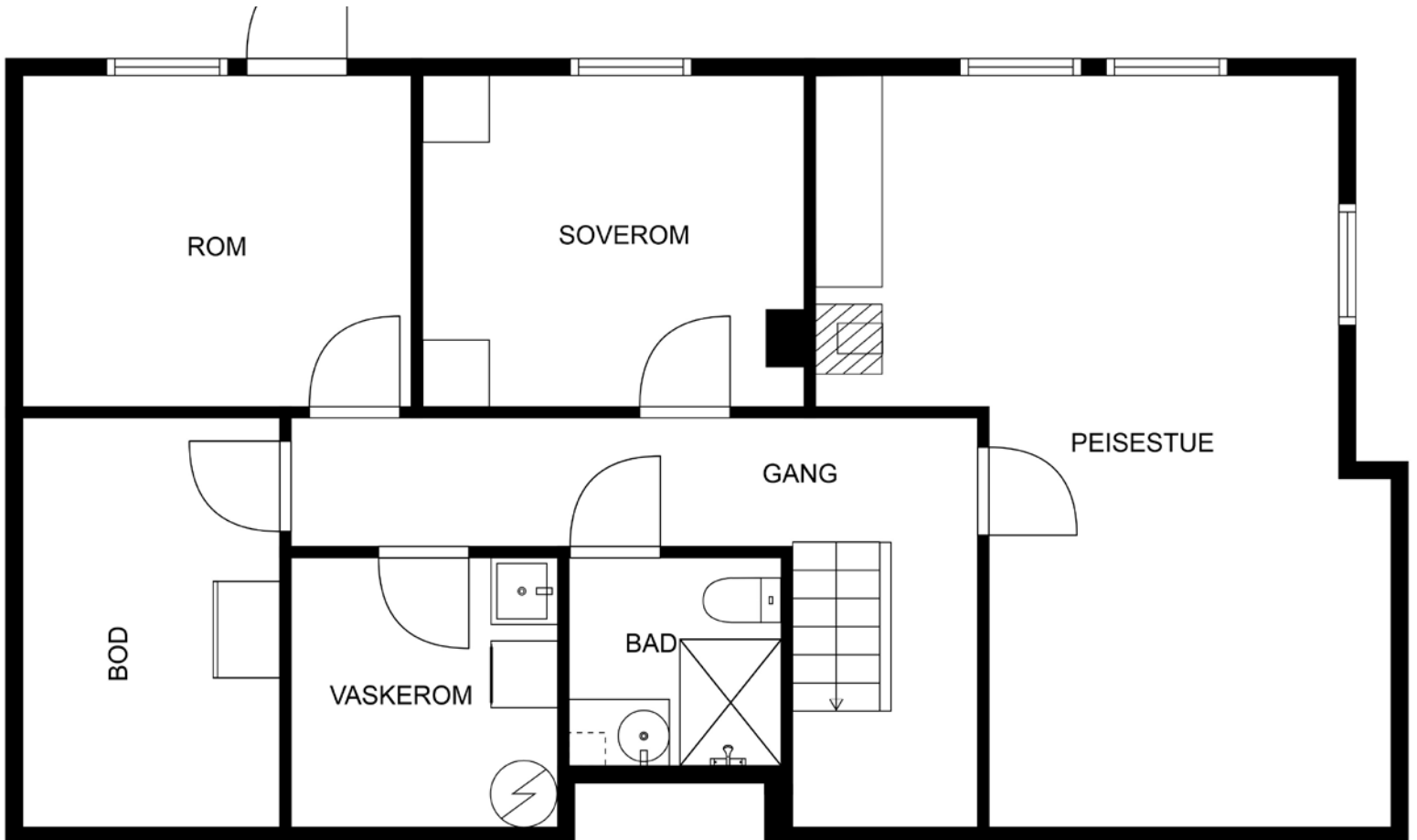


















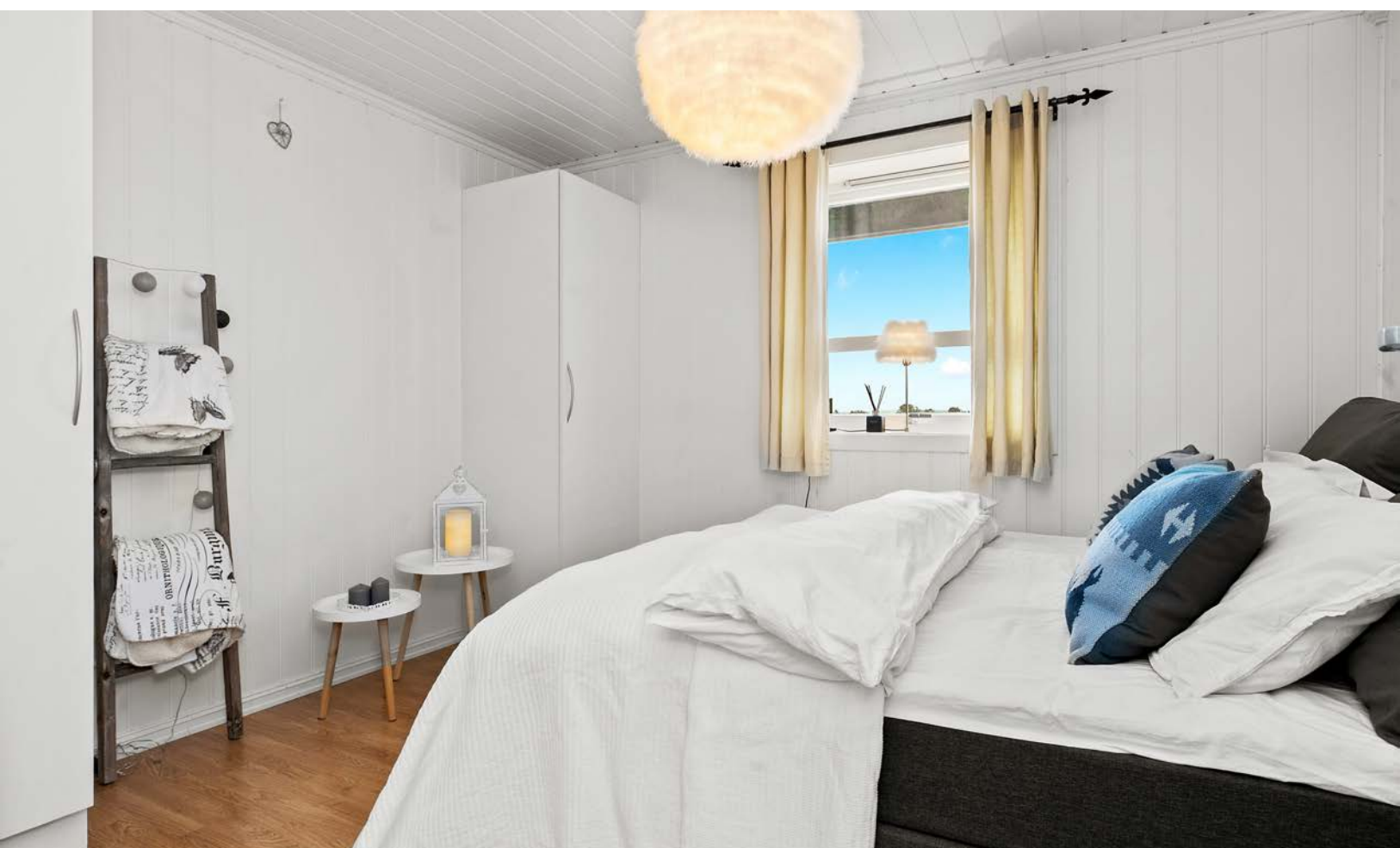


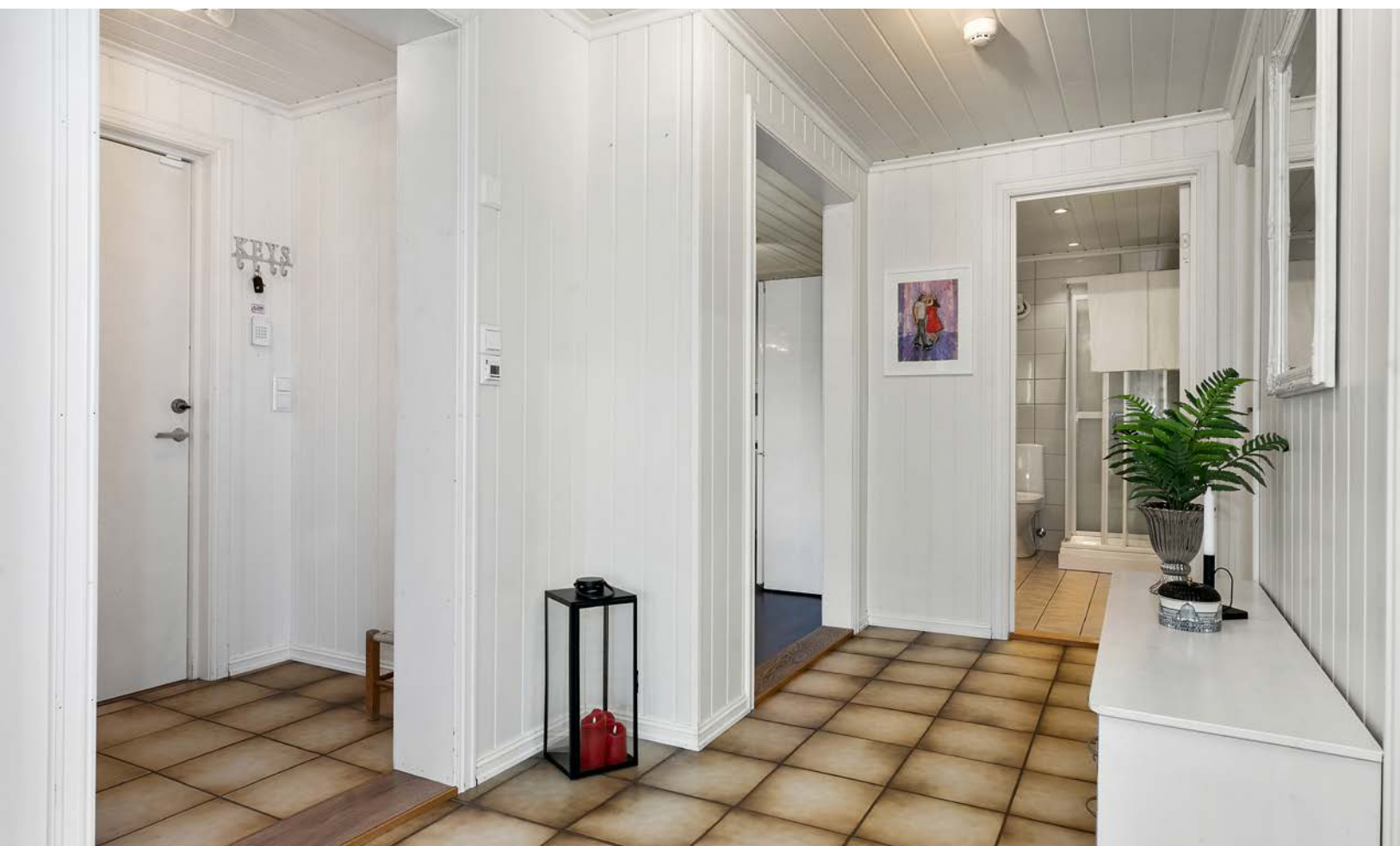
































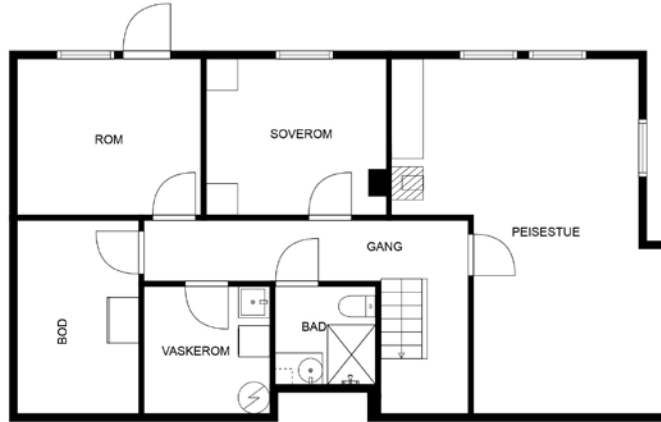








2. ETASJE



1. ETASJE



# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fredrikstad og Hvaler	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1111230010	
<b>Selger 1 navn</b>	
Rita Gjermundsen	
<b>Gateadresse</b>	
Skjellveien 11	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FREDRIKSTAD	1619
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1986
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	38
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Kip
Polise/avtalnr.	34716420

Document reference: 1111230010

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært sprekker i flisene på badet i underetasjen. Det har vært lekkasje på kjøleskap på kjøkken 1 etg i 2013. Det førte til vannskade på bad og tak i bod i underetasje. Badet og taket i boden ble pusset opp etter skade.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats på tømmer arbeider. Det foreligger dokumentasjon på deler av arbeidene på badet.

Arbeid utført av

Foss-Elektro AS, Torgersen Rørleggerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Egeninnsats på membran og flisarbeider.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er observert saltutslag på vegg i bod i underetasje.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært råte i bunn på kledning, kledning som er observert med råte er byttet. råte i nederste rupanelbord på garasje mellom hus og garasje. det er byttet.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært observert noen tidligere.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Foss Elektro AS Komplette bad 1 etg. 2 stk. soverom og hall. Enøk Elektroinstallasjon AS Utbygging av brytere, stikk og termostater i gang og bad i underetasje. Lagt opp belysning i peisestue og utbygging av termostat for varmekabler.

Arbeid utført av

Foss Elektro AS, Enøk Elektroinstallasjon AS

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

Nei  Ja

Document reference: 1111230010



- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Norgesnett har tatt el kontroll 08.02.2023.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Ytterdør, to vinduer på soverom og to balkongdører er byttet i 2013. badet i 1 etg. gang og tre soverom er pusset opp i 2013. Det er byttet noen vindskyer og toppbord på huset i 2022. Forkantbord, bordtaksbeslag på garasje ut mot vei er byttet 2023. Kledning som er observert med råte er bytte i 2023. utført på egeninnsats av faglært tømmer.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
 Beskrivelse Ytterdør, to vinduer på soverom og to balkongdører er byttet i 2013. badet i 1 etg. gang og tre soverom er pusset opp i 2013. Det er byttet noen vindskyer og toppbord på huset i 2022. Forkantbord, bordtaksbeslag på garasje ut mot vei er byttet 2023. Kledning som er observert med råte er bytte i 2023. utført på egeninnsats av faglært tømmer.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Det er solgt en boligtomt i skjellveien 7.
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse MRM har utført radon måling.
- 21.1 Radonmåling  
 Ar 2014  
 Verdi Underetasje 340, 1 etasje 560
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse Det er festet tomt med festeavtale.

## Tilleggs kommentar

Det er montert vifte i boden i kjeller for radonavtrekk.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

📍 Skjellveien 11, 1619 FREDRIKSTAD

🏠 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 203, bnr. 254

**Areal (BRA): Enebolig med integrert garasje 204 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 31.08.2023

Rapportdato: 01.09.2023

Oppdragsnr.: 13784-2480

Referansenummer: EQ7237

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Gyldig rapport  
01.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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



### Rapportansvarlig



Erik Pedersen  
Uavhengig Takstingeniør  
erik@norskboligtakst.no  
976 57 931



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1986.  
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.  
Integrert garasje.

Standarden er normalt god.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Enebolig med integrert garasje - Byggeår: 1986

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat, fliser og støpt dekke.

Veggoverflater av malt panel, fliser, malt mur og malt mdf panel.

I tak er det malt panel, takess og malt mdf panel.

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Det er montert radonsug i boligen.

### VARMEKILDER

Ildsted i begge etasjer.

Varmekabler i alle rom i underetasje med unntak av boden.

Varmekabler i entré/gang, hall, på bad og kjøkken i 1. etasje.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i underetasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjnische.

Bad i 1. etasje fra 2013. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate.  
Frittstående komfyr og kjøll/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange, kobber og plastbelagt kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.

Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Varmtvannsbereider på 200 liter fra byggeår.

Sikringskap med automatsikringer. El-kontroll foretatt i 2023.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeår.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	80	62	18
1. etasje	87	87	0
Innglasset hagestue	13	0	13
Integrert garasje	24	0	24
<b>Sum</b>	<b>204</b>	<b>149</b>	<b>55</b>

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med integrert garasje

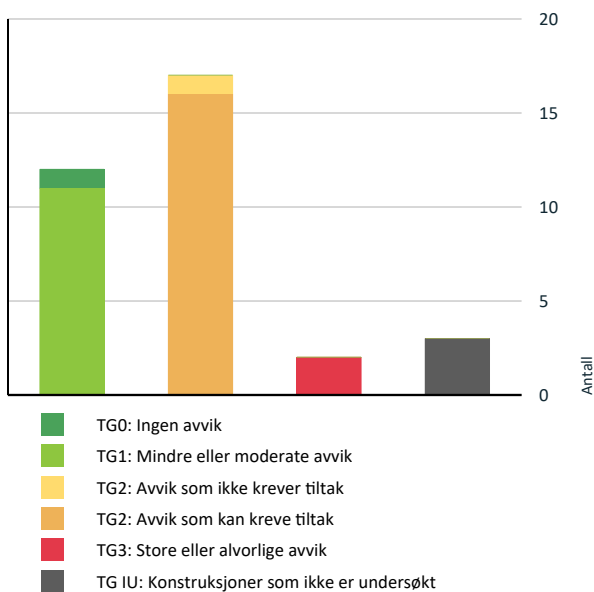
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Innvendige rom stemmer antatt med originale tegninger. Innglasset hagestue mellom garasje og huset er ikke ansøkt. Den ene boden i underetasjen er registrert som bod, men rommet har tilfredsstillende høyde, dagslys samt rømning og således vil det være enkelt å bruksendre rommet til for eksempel et soverom.

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

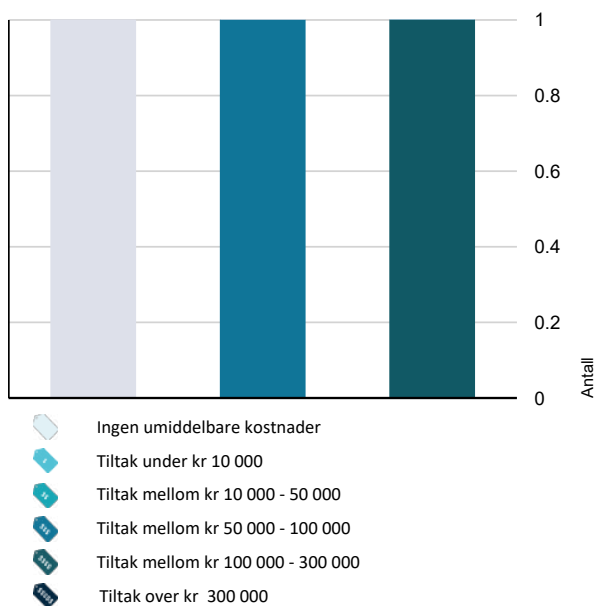
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig med integrert garasje

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

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

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

##### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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



# Sammendrag av boligens tilstand

Gjelder kun enkelte vinduer fra byggeår.

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

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

Gjelder terrassedør i underetasje.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke utført målinger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membranløsning.

## ! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

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

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

Gjelder kun de eldste rør.

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

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

Gjelder kun de eldste rør.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det måles lettere utslag på nedre del av vegger i underetasjen som ligger under og mot terreng. Vurderes som normalt. Noe kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme. Vorteplast er ufagmessig avsluttet.

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Omfanget er lite.

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

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

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

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 94 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE

**Byggeår**  
1986

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

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taket er tekket med betong takstein fra byggeår.



#### Vurdering av avvik:

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

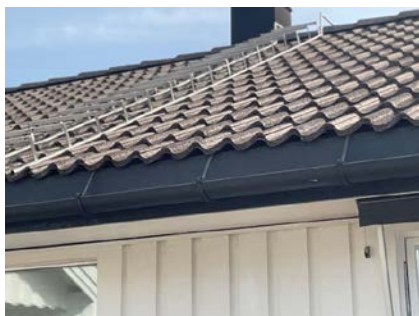
#### Konsekvens/tiltak

- 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.

### Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.



#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

### Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Lokal utbedring/utskiftning av dårlige bord har vært utført i 2023.



### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltakkonstruksjon.  
Undertak av rupanel.

Det måles tørre normale verdier i undertaket.  
Tilfredsstillende utlufting.  
For avvik på alder, se «Taktekking».



# Tilstandsrapport



## Vinduer

TG 2

Vinduer med rammer og karmere i tre med isolerglass fra byggeår og 2012.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Gjelder kun enkelte vinduer fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

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

## Dører

TG 2

Ytterdør i tre fra nyere dato.  
Verandadører og terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2014 og byggeår.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Fra stue og soverom er det adgang til veranda.



### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til ca. 94 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNENDIG

### Overflater

TG 1

På gulv er det overflater av laminat, fliser og støpt dekke. Veggoverflater av malt panel, fliser, malt mur og malt mdf panel. I tak er det malt panel, takess og malt mdf panel.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskillere av tre.  
Det er målt med nivålasere som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

### Radon

TG 2

Det er montert radonsug i boligen.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke utført målinger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Måling med sporfilm fra Statens Strålevern bør gjennomføres.

## Pipe og ildsted

TG 2

Peisovn med glassfelt i peisstue i underetasjen.  
Peisinnstus i stue i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

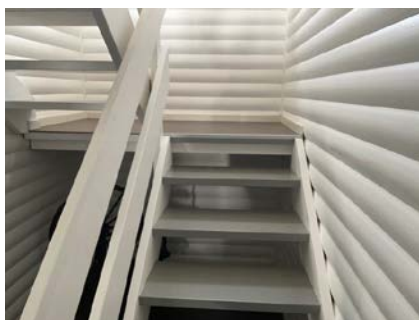
## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## Innvendige trapper

TG 2

Åpen trapp i tre mellom etasjene.



### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Forskriften om krav til håndløper på begge sider i et trappeløp kom i 1967.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1. etasje fra 2013. Utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger.

## Overflater vegger og himling

TG 1

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

## Overflater Gulv

TG 2

Fislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt og det er tilnærmet flatt gulv.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørrterskel er mindre enn 25 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da gulvet er tilnærmet flatt kan det forekomme at vann vil renne ut av rommet før det går til sluk hvis det lekker fra for eksempel servant. Det bør derfor etableres Waterguard ved dørrterskel som vil stoppe vanntilførsel ved en eventuell lekkasje.

Ved en fremtidig renovering av rommet må det sørges for tilstrekkelig med fall.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



### Vurdering av avvik:

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

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



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.



## Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.



## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk.

## Konsekvens/tiltak

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

Det understrekes at rommet fungerer med dagens tilstand. Det anbefales dog å montere dusjkabinett for å minske vannbelastningen hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid. Tilstandsgrad 3 er kun gitt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot alder.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

TG 3

Vaskerom fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk.

## Konsekvens/tiltak

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

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Bad i underetasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjnise.

# Tilstandsrapport

Det understrekes at rommet fungerer med dagens tilstand. Et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Tilstandsgrad 3 er kun gitt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot alder.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG I

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Fronter er malt i nyere tid. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frysenskap, underbygget oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er eldre, dog er tilstanden normal.

#### Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

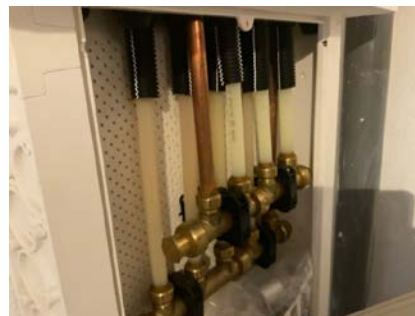
Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

TG 2

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange, kobber og plastbelagt kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.



#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

#### Konsekvens/tiltak

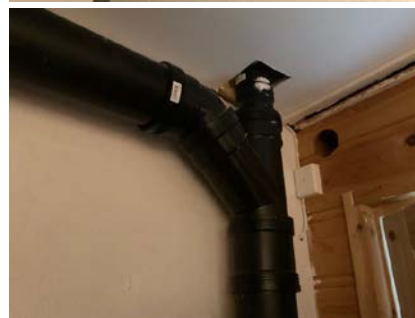
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.



#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## Ventilasjon

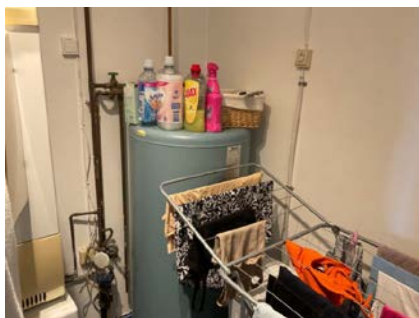
TG 1

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.  
Montert på vaskerom.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Sikringskap med automatsikringer. 12 fordelerkurser på hhv. 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

El-kontroll foretatt i 2023.

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)?  
Ja



## Branntekniske forhold

TG 1

Brannslukningsapparat og røykvarslerer er montert iht. forskrifter.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

### Drenering

TG 2

Drenering fra byggeår.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det måles lettere utslag på nedre del av vegger i underetasjen som ligger under og mot terreng. Vurderes som normalt. Noe kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme. Vorteplast er ufagmessig avsluttet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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.

Det noteres at boligens beliggenhet i terrenget tilsier at mesteparten av overflatevann vil renne naturlig vekk fra bygningskroppen. Vorteplast bør utbedres.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av Leca.



## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Omfanget er lite.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Terrengforhold

TG 0

Flat og skrånende tomt.

Ikke fare for flom eller skred.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Enebolig med integrert garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	80	62	18	Peisstue, Trapperom, Bad, Vaskerom, Soverom	Bod 1, Bod 2
1. etasje	87	87	0	Entré, Hall, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Stue	
Innglasset hagestue	13	0	13		Innglasset hagestue (utvendig adkomst)
Integrert garasje	24	0	24		Garasje (utvendig adkomst)
<b>Sum</b>	<b>204</b>	<b>149</b>	<b>55</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Innvendige rom stemmer antatt med originale tegninger. Innglasset hagestue mellom garasje og huset er ikke ansøkt. Den ene boden i underetasjen er registrert som bod, men rommet har tilfredsstillende høyde, dagslys samt rømning og således vil det være enkelt å bruke rommet til for eksempel et soverom.

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2023	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Bjørg Innhaugen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3004 FREDRIKSTAD	203	254		0	447.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Skjellveien 11

### Hjemmelshaver

Fester: Rita Gjermundsen

### Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i barnevennlige og svært attraktive omgivelser på gamle Falchåsen. Området er et attraktivt og veletablert boligområde. Det er kort vei til skoler, barnehager samt Wilbergjordet med bl.a. Meny, apotek, frisør, blomsterbutikk og dyreklinikk. Til Fredrikstad sentrum tar det ca. 5 minutter med bil. Sommerstid kan man fint ta sykkelen fatt og få seg en hyggelig trilletur ned til gågaten eller bryggepromenaden. Flotte tur- og treningsterreng finner man i Fredrikstadmarka som ligger i kort avstand fra boligen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten har gode sol og lysforhold. Noe skrånende terreng på baksiden av huset opparbeidet med noe gress og beplantning.

### Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Grunnmur av Leca. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer, verandadører og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

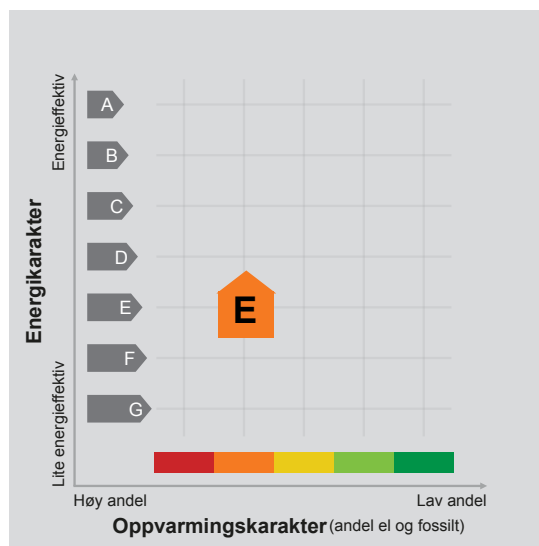
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EQ7237>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Skjellveien 11
Postnummer	1619
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	254
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6246079
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a5ae64a8-a7b0-43ca-a62d-73e8fc380afe
Dato	04.09.2023



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

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

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

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

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

## Målt energibruk 14 562 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 142 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 002 liter ved



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**

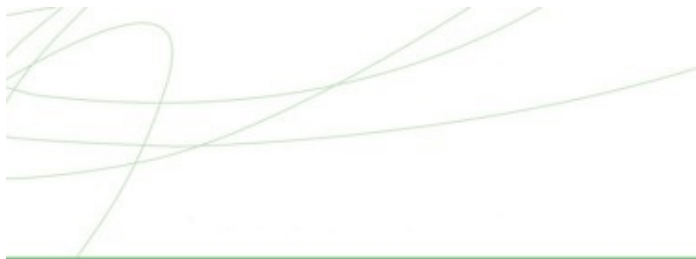
- **Vask med fulle maskiner**

- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1986
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	168
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

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







---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skjellveien 11  
Postnummer: 1619  
Sted: FREDRIKSTAD  
Kommune: Fredrikstad  
Bolignummer: H0101  
Dato: 04.09.2023 19:35:49  
Energimerkenummer: a5ae64a8-a7b0-43ca-a62d-73e8fc380afe

Kommunennummer: 3004  
Gårdsnummer: 203  
Bruksnummer: 254  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 6246079

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### **Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**



**Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 28.08.2023 08:58



## Eiendom 3004-203/254 Skjelleveien 11

Bruksnavn	Skjelleveien 11	Etablert dato	05.10.1984	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	448 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3004	Beregnet areal	447,6	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	203	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	254	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festnr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skjelleveien 11	1619 Fredrikstad	Leie Syd	Nøkleby	Gamle Glemmen

## Forretninger (8)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring		
05.10.1984	Kart- og delingsforretning	3004-203/254	Mottaker	448		
		0106-203/57	Avgiver	-448		
07.01.1994	Omnummerering	3004-203/254	Mottaker	0		
03.01.2011	Annen forretningstype	3004-203/583	Berørt	0		
		3004-203/254	Berørt	0		
		0106-0/0	Berørt	0		
		3004-203/105	Berørt	0		
		3004-203/155	Berørt	0		
		3004-203/375	Berørt	0		
		26.06.2014	Annen forretningstype	3004-203/254	Berørt	0
		3004-203/177		Berørt	0	
		3004-203/375		Berørt	0	
		3004-203/85		Berørt	0	
3004-203/155	Berørt	0				
0106-0/0	Berørt	0				
3004-204/478	Berørt	0				
13.10.2014	Annen forretningstype	3004-203/92	Berørt	0		
		3004-203/254	Berørt	0		
		3004-203/187	Berørt	0		
		3004-203/583	Berørt	0		
		3004-204/478	Berørt	0		
		3004-203/102	Berørt	0		
		3004-203/22	Berørt	0		
		0106-0/0	Berørt	0		
19.02.2016	Oppmålingsforretning	3004-203/56	Berørt	0		
		3004-203/375	Berørt	0		
		3004-203/85	Avgiver	-901,8		
		3004-203/254	Berørt	0		
		3004-203/155	Berørt	0		
		3004-203/645	Mottaker	901,8		
		3004-203/177	Berørt	0		
		3004-203/92	Berørt	0		
01.03.2016	Annen forretningstype	3004-204/478	Berørt	0		
		3004-203/92	Berørt	0		
		3004-203/85	Berørt	0		
		3004-203/56	Berørt	0		
		3004-203/177	Berørt	0		
		3004-203/155	Berørt	0		
		3004-203/375	Berørt	0		

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020	Omnummerering	3004-203/254	Berørt	0
		3004-203/254	Mottaker	0

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	6246079		Sefrak	Nei
Gruppe			Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk		Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.03.1985	Areal, bolig (bruk/brutto)	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	03.03.1986	Areal, annet (bruk/brutto)	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
		Areal, totalt (bruk/brutto)	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Boliger	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	Har heis	Nei
Etasjer	2			

### Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	170	4	2	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	88/0	0/0	88/0
U01	Underetasje	0	82/0	0/0	82/0

### Bygg 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningsnr	193889107		Sefrak	Nei
Gruppe			Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk		Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	Energikilde	
Etasjer	0	Areal, (bebygd/ubebygd)	Har heis	Nei

### Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	



# Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 28.08.2023 08:58



Eiendom 3004-203/254

## Adresser (1)

Adresse	Poststed
Skjellveien 11	1619 Fredrikstad

## Eierforhold (2)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Innhaugen Bjørg Gamle Kirkevei 58 1617 Fredrikstad	190644	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt
Gjermundsen Rita Skjellveien 11 1619 Fredrikstad	281262	Fester	1/1		Bosatt



Kartverket

EIE FREDRIKSTAD  
POSTBOKS 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 56-23-0102 (Marius Martin Myren)  
Vår referanse: 3274916/22229331  
Bestilling: C3 2023-08-29 (3) 4

Dato  
29.08.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
262205	200	18.3.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3004 FREDRIKSTAD	203	85	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

# ERKLÆRING



Rekivrent iht. folgebrev-  
rekivrent ikke oppgitt:  
973871714  
org.nr./fødselsnr.

lg

Eier av gnr. 203 bnr. 85 og bnr. 645 i Fredrikstad gir nåværende og fremtidig eier av  
gnr. 203 bnr. 254 i Fredrikstad rett til adkomst over gnr. 203 bnr. 85 og bnr. 645  
Eier av gnr. <sup>203</sup>~~200~~ bnr. 254 må dekke sin forholdsmessige andel av vedlikeholdskostnadene på  
veien.

Se vedlagte kartskisse datert. 14.09.15



Rett kopi bekrefte

N

Fredrikstad. 13.09.15

M. Durban

Marit Durban



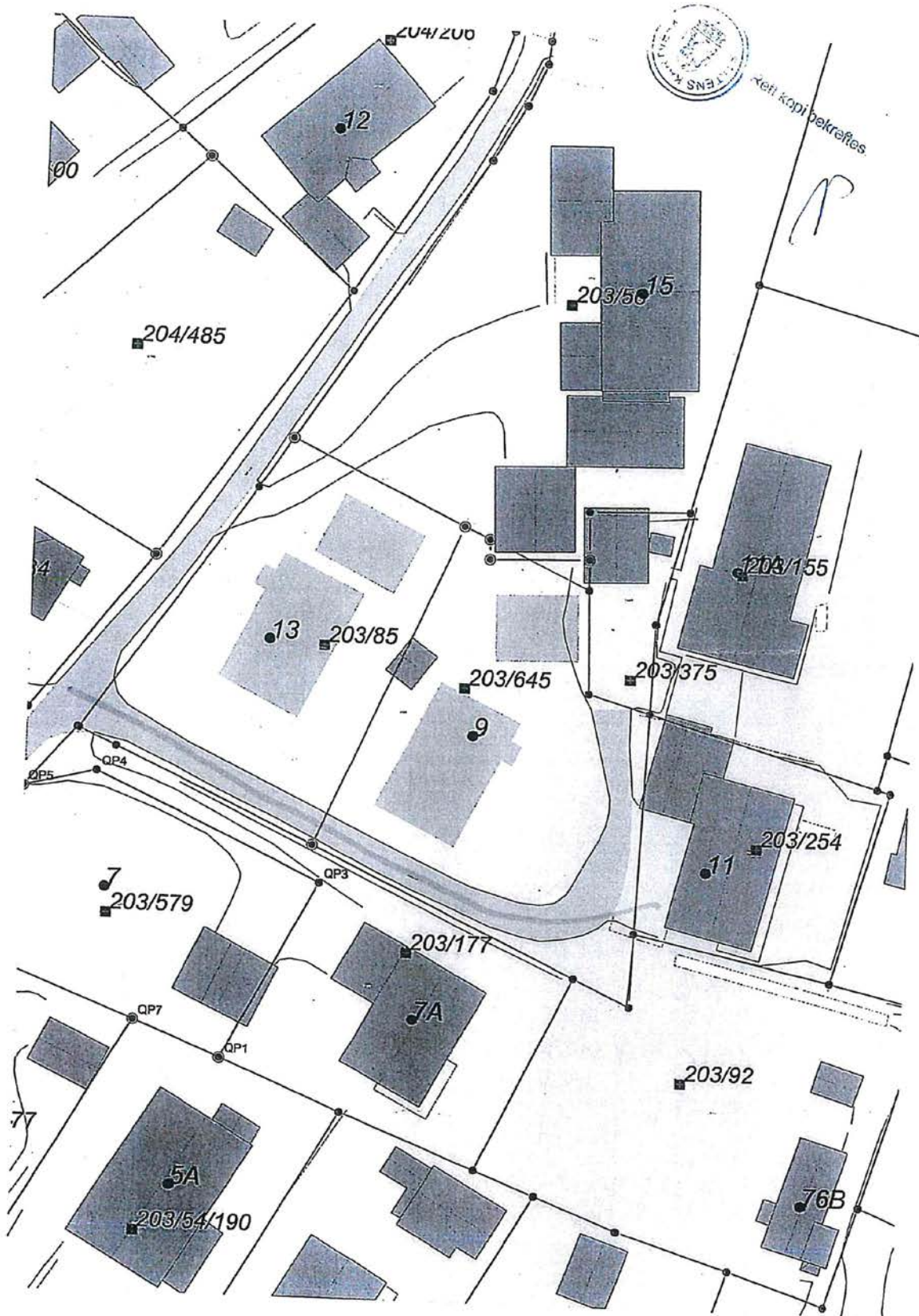
Doknr: 262205 Tinglyst: 18.03.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Björg Innhøugen

Eier av Gnr. 203 bnr. 254

p.m. 2







EIE FREDRIKSTAD  
POSTBOKS 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 56-23-0102 (Marius Martin Myren)  
Vår referanse: 3274913/22229316  
Bestilling: C3 2023-08-29 (3) 5

Dato  
29.08.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
11606	86	15.11.1984	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

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

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3004 FREDRIKSTAD	203	254	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT  
15.11.84 11606  
FREDRIKSTAD BYRETT

## F E S T E K O N T R A K T

- § 1. Skjalg Innhaugen, personnr. . . . . med adresse Lisleby Allé 78, 1600 Fredrikstad, idet følgende kalt bortfesteren fester herved bort til
- Tom Roger Gjermundsen, personnr . . . . . og  
Rita Innhaugen, personnr.  
begge med adresse c/o Skjalg Innhaugen, Lisleby Allé 78, 1600 Fredrikstad, en tomt av sin eiendom gnr. 3 bnr. 22 og 57 i Fredrikstad kommune som har fått betegnelsen gnr. 3 bnr. 254. Arealet utgjør 447,7 m<sup>2</sup>.  
Tomtens betegnelse og areal fremkommer av målebrev av 5. oktober 1984.
- Tomten skal benyttes til oppføring av bolig og overtas av festeren med ferdig opparbeidet atkomstvei.
- § 2. Festeavgiften settes til kr 250,- pr. år, som betales forskuddvis første gang 01.11.84.
- Festeavgiften kan etter 10 år og deretter hvert 10. år reguleres. Ved første og senere gangs regulering skal den hver gang fastsettes i samsvar med hva som gjelder for tilsvarende eiendommer i strøket.
- § 3. Festetiden settes til 99 år, regnet fra 1. november 1984.
- Festeren har rett til å innløse tomten etter 15 år eller ved utløpet av festetiden etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.
- I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste.
- § 4. Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger for inntil 3 års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.
- Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaveren etter grunnboken.



11606/86  
11606/86  
11606/86

- 2 -

§ 5. Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten.

Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festens rettigheter samt bygninger som er oppført, jfr. tomtefestlovens § 17 og pantlovens § 2-3.

§ 6. Nærværende festekontrakt skal tinglyses.

Fredrikstad, 1. november 1984.

*Tom Roger Gjermundsen*

Tom Roger Gjermundsen

*Rita Innhaugen*

Rita Innhaugen

festere

*Skjalg Innhaugen*

Skjalg Innhaugen

bortfester

DAGBOKFØRT  
15.11.84 11606  
FREDRIKSTAD BYRETT



EIE FREDRIKSTAD  
POSTBOKS 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 56-23-0102 (Marius Martin Myren)  
Vår referanse: 3274914/22229321  
Bestilling: C3 2023-08-29 (3) 3

Dato  
29.08.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
10618	86	24.10.1984	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3004 FREDRIKSTAD	203	254	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



# MÅLEBREV

over

Gnr. 3, bnr. 254

Skjellveien 11

FREDRIKSTAD OPPMALINGSVESEN

M. protokoll XXXIX side 67

M.jnr.



År 1984 den 5. oktober ble det i medhold av delingsloven  
av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over  
parsell av gnr. 3, bnr. 57.

Forretningen ble rekvirert av Skjalg Innhaugen.

Bestyrer ved forretningen var ingeniør Ole Næss.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er: 447.7 m<sup>2</sup>

Representasjonspunkt: Y = 3300 X = 5890  
Fredrikstad koordinatsystem.



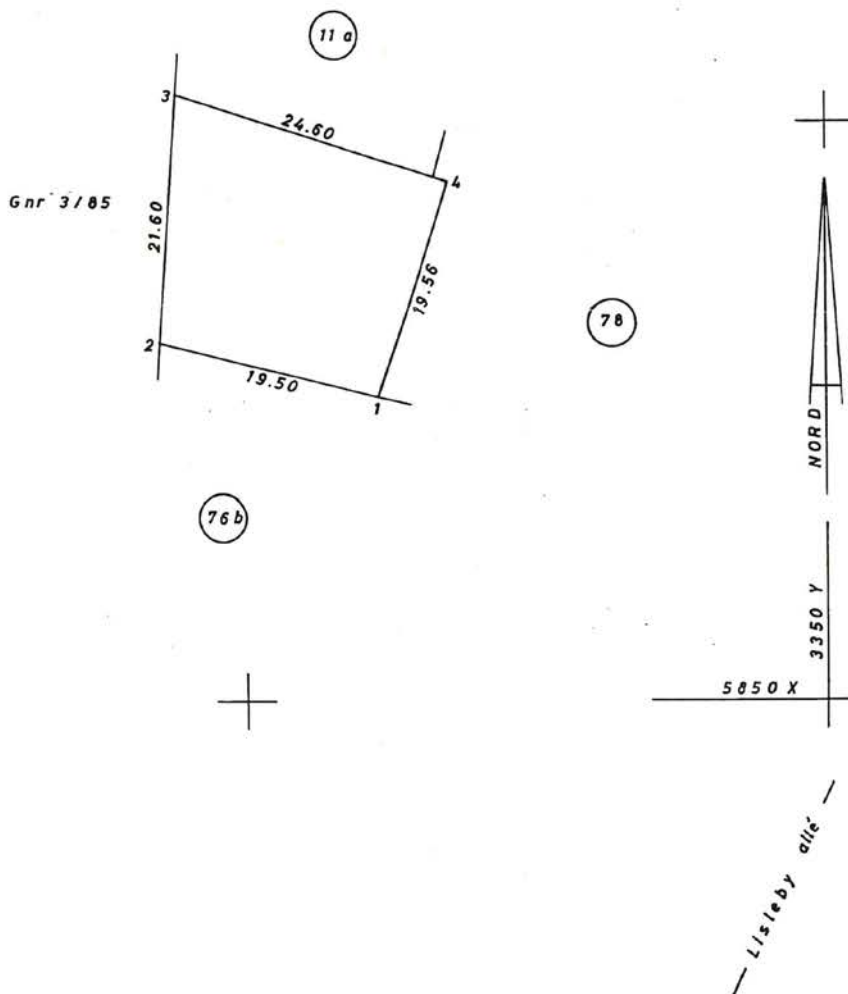
*Uthentet*



Gnr	Bnr	Festenr	<b>MÅLEBREVKART</b>	
3	254			
Represantasjonspunkt			Jnr	
X	5890	Y	3300	Z
Koordinatsystem			Målestokk	Målebrev nr
Fredrikstad			1:500	Skjellveien 11
Kartblad	Areal			
	447.7 m <sup>2</sup>			

Koordinater:

	Y	X
1.	3311.44	5876.15
2.	3292.52	5880.85
3.	3293.92	5902.40
4.	3317.32	5894.80





EIE FREDRIKSTAD  
POSTBOKS 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 56-23-0102 (Marius Martin Myren)  
Vår referanse: 3274915/22229326  
Bestilling: C3 2023-08-29 (3) 6

Dato  
29.08.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b> 11847	<b>Embete:</b> 86	<b>Registrert:</b> 4.11.1996	<b>Rettsstiftelse:</b> BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
--------------------------	----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b> 3004 FREDRIKSTAD	<b>Gnr.</b> 203	<b>Bnr.</b> 22	<b>Fnr.</b> 0	<b>Snr.</b> 0
---------------------------------	--------------------	-------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Retureres til: *Del. avg. kr. 19.620,-*

**TINGLYST** Skjøte<sup>1)</sup>  
04 NOV. 1996  
FREDRIKSTAD BYRETT  
DAGBOKNR: 71847

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen <sup>2)</sup>		Gnr.	Bnr.	Festestr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn					
0106	Fredrikstad	203	22			1/1
		203	57			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn  Nei  Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten  Nei  Ja

Godkjenning fra bortfører er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale  Nei  Ja Bortfører har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser  Nei  Ja

Beskaffenhet:  
 1 Bebyggd  2 Ubebyggd

Bruk av grunn:  
 Bolig- eiendom  Fritids- eiendom  Forretning/ kontor  I Industri  L Landbruk  K Off. vei  A Annet

Type bolig:  
 Frittligg.  Tomanns-  Rekkehus/  Blokk-  AN Annet  
 FB enebolig  TB bolig \*  RK kjede  BL leilighet

2. Kjøpesum

Kr 785.000,-

Utløst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype:  
 1 Fritt salg  2 Gave (helt eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  5 Skifteoppgjør  6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	4) Navn	Ideell andel
190644 39874	Björg Innhaugen	1/1



Det bekreftes at denne kopi er en kopi av originaldokumentet.  
*1. Björg*

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	4) Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
311269 35164	Alex Halvorsen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler<sup>5)</sup>

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen gnr.203 bnr.2.54 i Fr.stad skal ha rett til å ha liggende vann og kloakkledninger over denne eiendom samt rett til vedlikehold mot å utbedre eventuelle skader .

*Egnesk.*



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
---

<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon</b>	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<b>8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>6)</sup></b>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (døres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Sted, dato	
* Stad, den 29.8.96	
Utsteders underskrift 7)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Björg Jørnhaugen</i>	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Adresse KJELL ARNE	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Ektefellens/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 30. august 2023

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

### Gjelder eiendom:

**Kommunenr.:** 3004 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 254 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

**Adresse:** Skjellveien 11, 1619 FREDRIKSTAD

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

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

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

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

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3004 Fredrikstad - 203/254/0/0

Eierrepresentant: Gjermundsen Rita

Regningsmottaker: Gjermundsen Rita

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SKJELLEVEIEN 11	Grunnforensing	Nei
Kommune	3004 FREDRIKSTAD	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	254	Oppgitt areal	448 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	447,6 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Skjellveien 11	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
		Grunnkrets	Leie syd	Valgkrets	Nøkleby

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6246079	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		170

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GJERMUNDSEN RITA	SKJELLVEIEN 11	1619 FREDRIKSTAD	1/1	Fester
INNHAUGEN BJØRG	Gamle Kirkevei 58	1617 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 576,00	01.10.2023	1/1	0	kr 3 220,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 285,00	01.10.2023	1/1	0	kr 356,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 016,00	01.10.2023	1/1	0	kr 1 270,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 630,00	01.10.2023	1/1	0	kr 2 038,00
60	ESkatt Bolig	2 246 600,00 0/00	kr 3,20	01.10.2023	1/1	0	kr 7 189,00
350	AKONTO AVLØP	113,00 M3	kr 22,25	01.10.2023	1/1	0	kr 3 143,00
250	AKONTO VANN	113,00 M3	kr 10,29	01.10.2023	1/1	0	kr 1 453,00

kr 18 669,00

## VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
21362457	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	9.10.2022	2022	113	3495



# Grunnkart med ortofoto



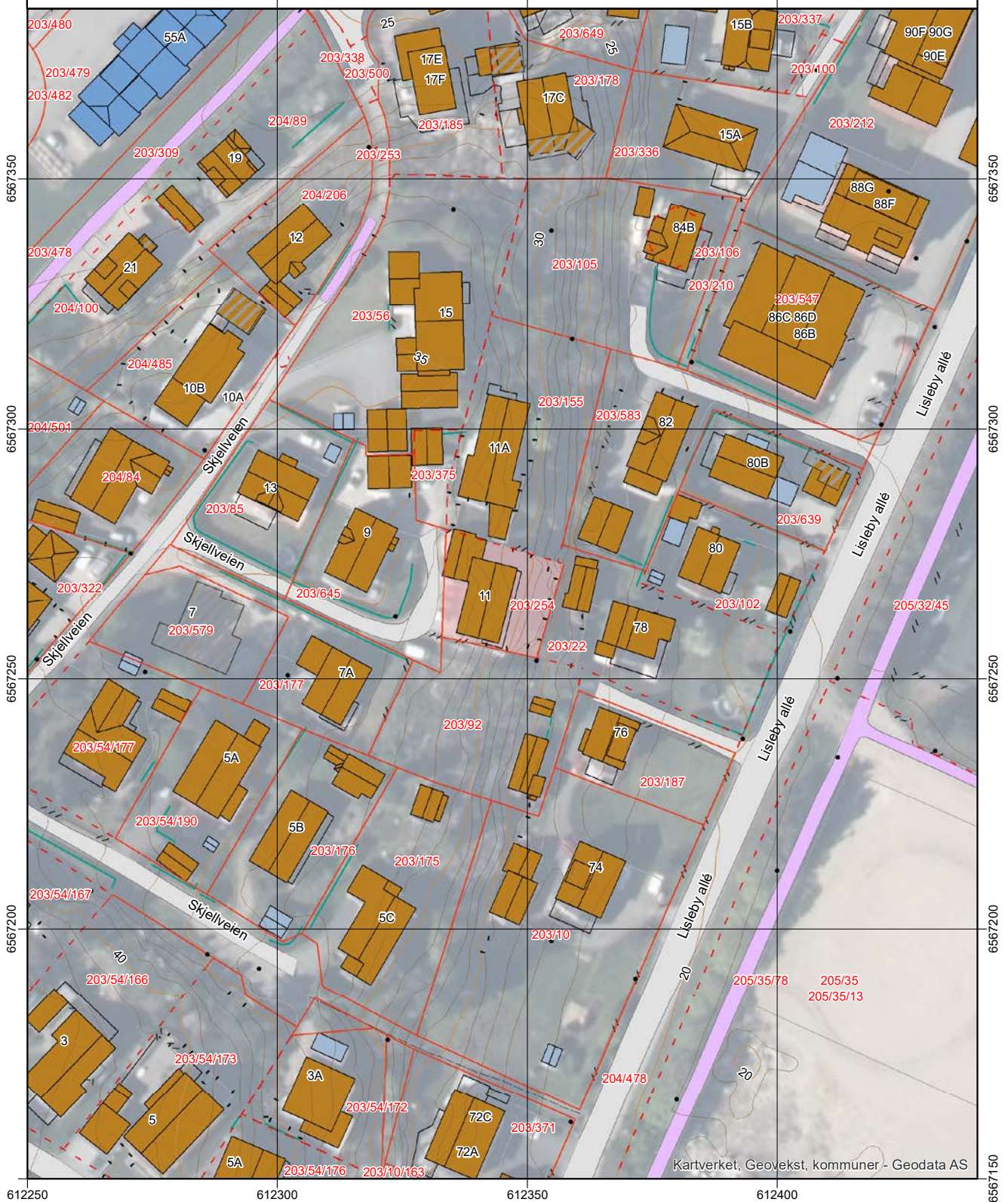
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:  
Gnr/Bnr: 203/254/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2023-08-28



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



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS

# Oversiktskart



Adresse: Skjellveien 11, 1619 Fredrikstad  
Gnr/Bnr: 3004/203/254/0/0

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 448 m<sup>2</sup>  
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d  
Leveransedato: 28.08.2023





# Matrikelkart



Adresse: **Skjellveien 11, 1619 Fredrikstad**  
Gnr/bnr: **3004/203/254/0/0**

Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 448 m<sup>2</sup>  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d  
Leveransedato: 28.08.2023

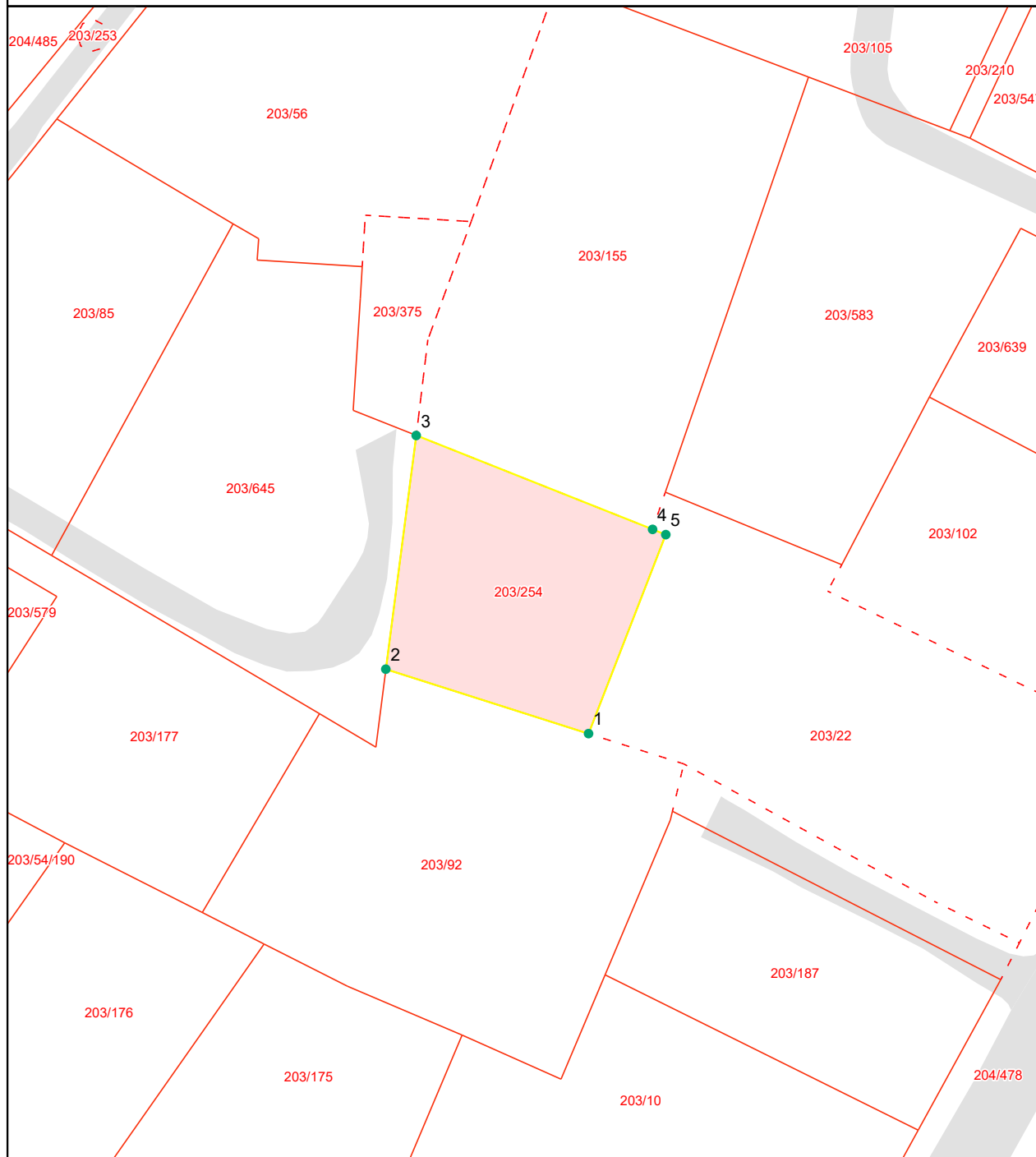


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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

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

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





# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 448 m<sup>2</sup>

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6572550.33	270034.9	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	19.5	0
2	6572556.24	270016.31	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	21.6	0
3	6572577.65	270019.1	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	23.31	0
4	6572569.05	270040.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Beregnet	200	1.3	0
5	6572568.57	270041.98	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	19.56	0



**Fredrikstad kommune  
Meglerinformasjon**

Gjermundsen Rita

Skjellveien 11

1619 Fredrikstad

**Adresse:** Skjellveien 11 (H - 1 - 1)  
**Bygningsnr:** 6246079  
**Eiendom:** 203 / 254 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 2  
**Tilsyn:** Ikke utført 30.11.2016  
**Hypighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 28.08.2023  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Stian Christoffersen  
**Avtale nr:** 8440

*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.

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Skjellveien 11 ( Lisleby Alle 78 )				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	16/5 1984	8/8 1984	476/84
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Tom R. Gjermundsen	Skjellveien 1			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
S. Sæthre, Trysilhus A/S	Brochsgt.2 1600 Fredrikstad 1720D			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Arne Meum, Trysilhus A/S	" " " "		"	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

 hele bygget
  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Søyler i gavl må gjøres ferdige.  
 Trapp til veranda må gjøres ferdig.  
 Taknedløp må monteres.  
 Kjeller må gjøres ferdig.  
 Kjellervinduer må pusses inn.  
 Det må monteres mekanisk ventilasjon ifra vaskerom.  
 Luftespalter ved gesims må gåes over.  
 Det må monteres rekkverk på utvendig trapp.  
 Div. småarbeider.  
 Det må planeres med fall ifra huset.  
 Husnummerskilt.  
 Pålegg ifra Feiervesenet må etterkommes.

*Solbrøtta / Kristiansen*  
*Bygd av 101 85 m<sup>2</sup>*  
*Leie 100 m<sup>2</sup>*

Vedlegg: Attester fra Feiervesenet og Sanitærkontrollen

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Fredrikstad	Fredrikstad bygningsvesen
19/2 1986	<i>Jan Erik Erik</i> Underskrift

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input checked="" type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeøyvemyndighet	<input type="checkbox"/>

Nr 2128 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo, 12. 79





## Megleropplysninger

## WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	203	Bnr.:	254	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Skjellveien 11					

## Beskrivelse av dette produktet:

## WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato:30.11.2016
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist sjekket/feid, dato:16.07.2018

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

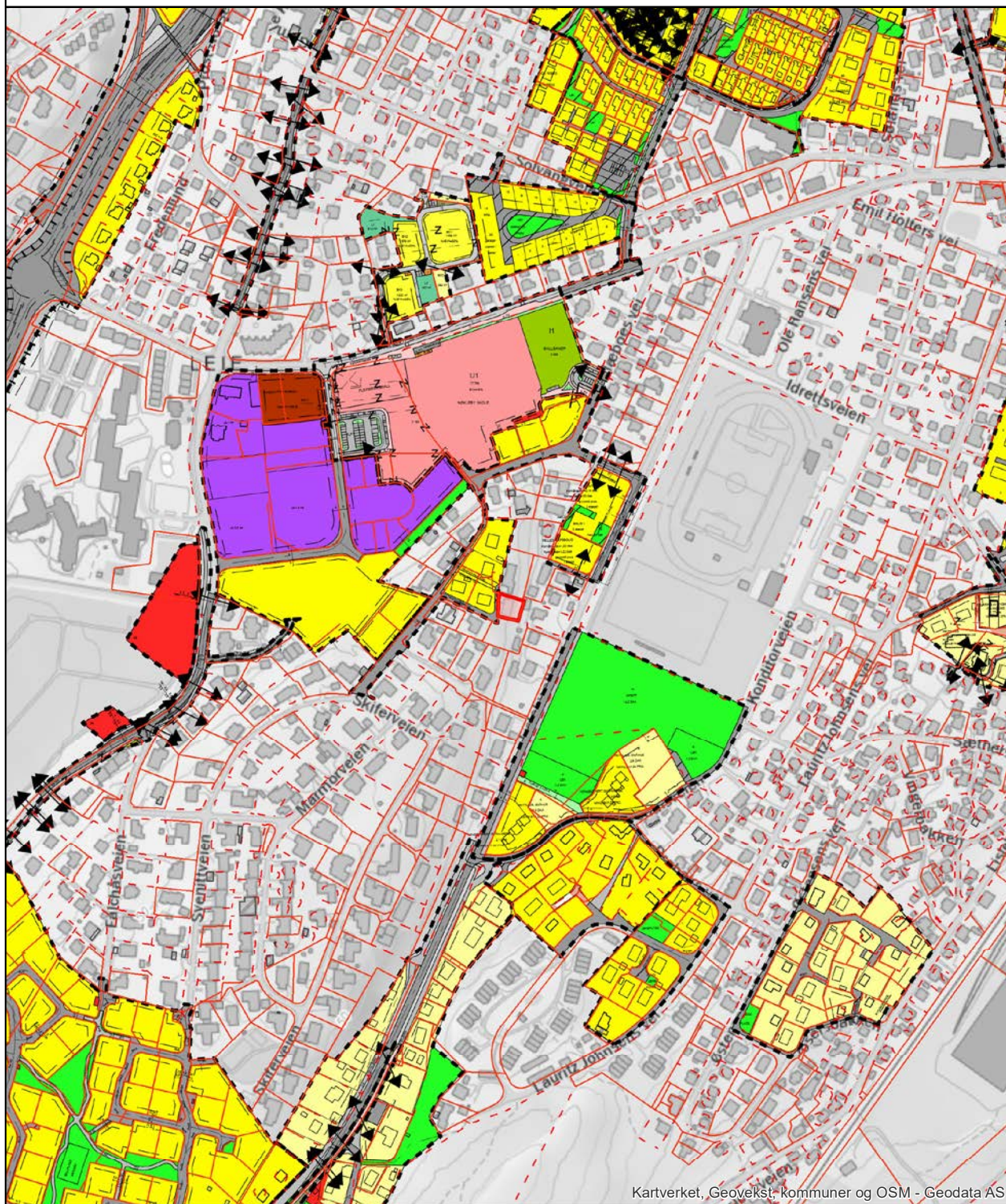
Adresse:  
Gnr/Bnr: 203/254/0/0

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2023-08-28



Planident: 1202  
Plannavn: Leiegata

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



Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS





**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og bygningsloven)	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartprosjekt: Geovisat FK8  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/ansvarlig Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Frantsig

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

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

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

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

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

Forsvaret

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

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

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

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

**HENSYNSSONER (pbl §11-4)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone formfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

**SAMFERDSEL**

	Nåværende Tunnel	På bakken Bro	Frantsig Tunnel	På bakken Bro
Fjernveg				
Hovedveg				
Samleveg				
Gang- og sykkelveg				
Sykelveg				
Turveg/turdrag				
Kollektstrase				
Jernbane				
Farled				
Småbåthavn				
Kollektivknutepunkt				

**JURIDISK LINJE**

Byggegrense	
Ferdselsgrense sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	



# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

RIKSFORVALT

**BREVINGELSE OG INNEGG**

Kategori	Navn	Symbol	Format	Format	Format
Brevingsplan	1.010				
	1.020				
	1.030				
	1.040				
	1.050				
	1.060				
	1.070				
	1.080				
	1.090				
	1.100				
	1.110				
	1.120				
Innegg	1.130				
	1.140				
	1.150				
	1.160				
	1.170				
	1.180				
	1.190				
	1.200				
	1.210				
	1.220				
	1.230				

**AMNINGSKATEGORIER OG TEKNIKINSTRUKSJONER**

Kategori	Navn	Symbol	Format	Format	Format
Ammingsplan	2.010				
	2.020				
	2.030				
	2.040				
	2.050				
	2.060				
	2.070				
	2.080				
	2.090				
	2.100				
	2.110				
	2.120				
Administrativ	2.130				
	2.140				
	2.150				
	2.160				
	2.170				
	2.180				
	2.190				
	2.200				
	2.210				
	2.220				
	2.230				
	Forsikring	2.240			
2.250					
2.260					
2.270					
2.280					
2.290					
2.300					
2.310					
2.320					
2.330					
2.340					
Landbruks, nærings- og fritidsområder samt båndsett		2.350			
	2.360				
	2.370				
	2.380				
	2.390				
	2.400				
	2.410				
	2.420				
	2.430				
	2.440				
	2.450				

**BRUK OG VEIER OG VEI OG KORSINGSMÅTTER, MED TILHØRENDE STRANINGS**

Kategori	Navn	Symbol	Format	Format	Format	
Bruk og veier	3.010					
	3.020					
	3.030					
	3.040					
	3.050					
	3.060					
	3.070					
	3.080					
	3.090					
	3.100					
	3.110					
	3.120					

**HISTORISISKE**

**FLÅSER**

Flåse	Symbol	Format	Format	Format
3.130				
3.140				
3.150				
3.160				
3.170				
3.180				
3.190				
3.200				
3.210				
3.220				
3.230				
3.240				
3.250				

Planimer for reguleringsplaner under arbeid



**ANDRE JURIDISKE FLÅSER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN**

Kategori	Navn	Symbol	Format	Format	Format	
Andre juridiske flåser	4.010					
	4.020					
	4.030					
	4.040					
	4.050					
	4.060					
	4.070					
	4.080					
	4.090					
	4.100					
	4.110					
	4.120					

Kategori	Navn	Symbol	Format	Format	Format	
Andre juridiske flåser	4.130					
	4.140					
	4.150					
	4.160					
	4.170					
	4.180					
	4.190					
	4.200					
	4.210					
	4.220					
	4.230					
	4.240					



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

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



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:  
Gnr/Bnr: 203/254/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2023-08-28



Planident: 913  
Ikrafttredelsesdato: 15.06.2023  
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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





# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:  
Gnr/Brnr: 203/254/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2023-08-28



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





# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:  
Gnr/Bnr: 203/254/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransdato: 2023-08-28

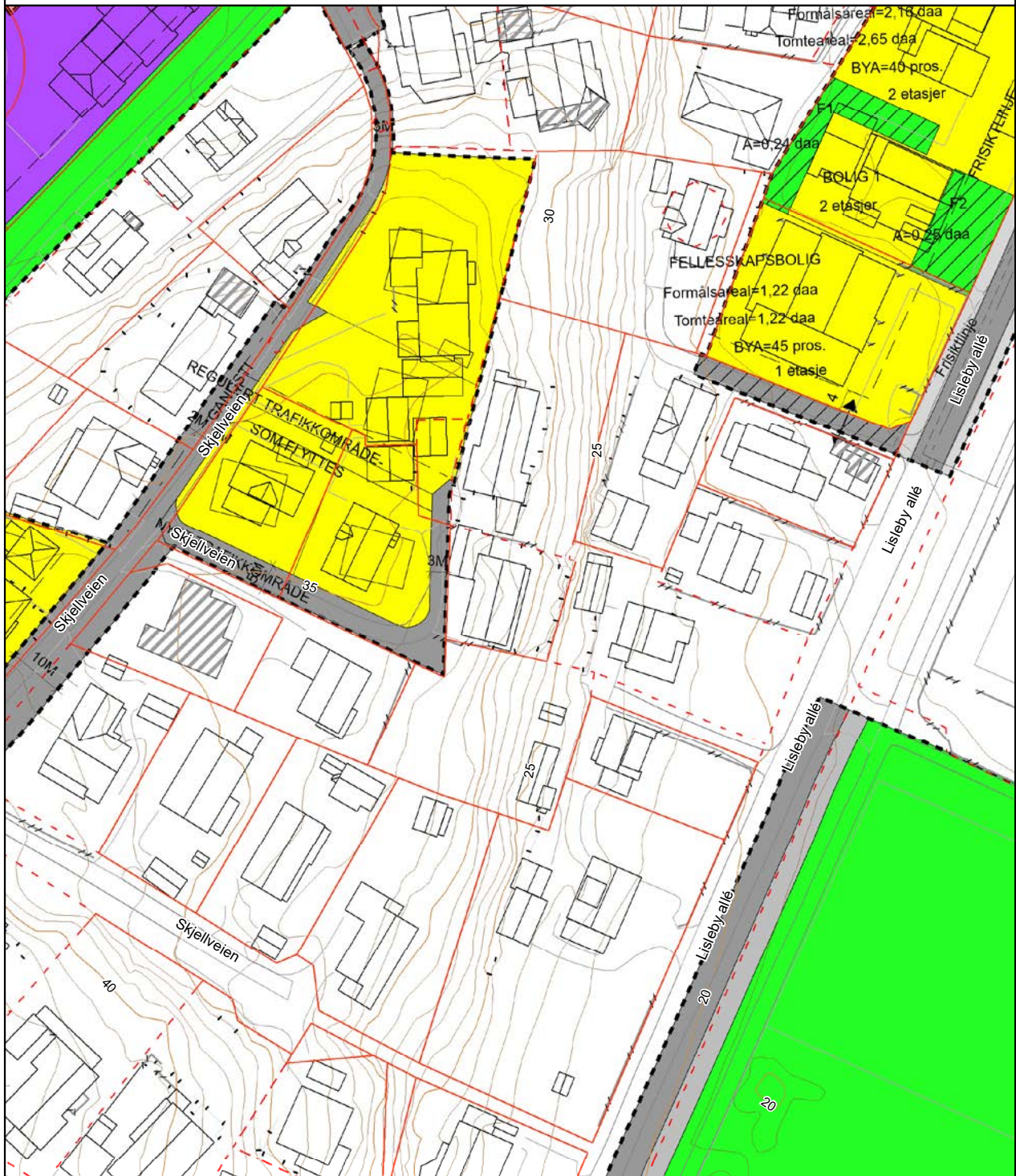


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

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

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





## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på  
help.no/minside,  
telefon 22 99 99 99  
eller epost post@help.no

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Skjellveien 11  
1619 FREDRIKSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Jens August Larsen

Oppdragsnummer: 1111230010

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

07.10.2024

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre