



aktiv.

Levelveien 23, 1628 ENGELSVIKEN

**Innholdsrik enebolig | Attraktiv  
beliggenhet | Nylig pusset oppl  
Fine uteplasser**





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

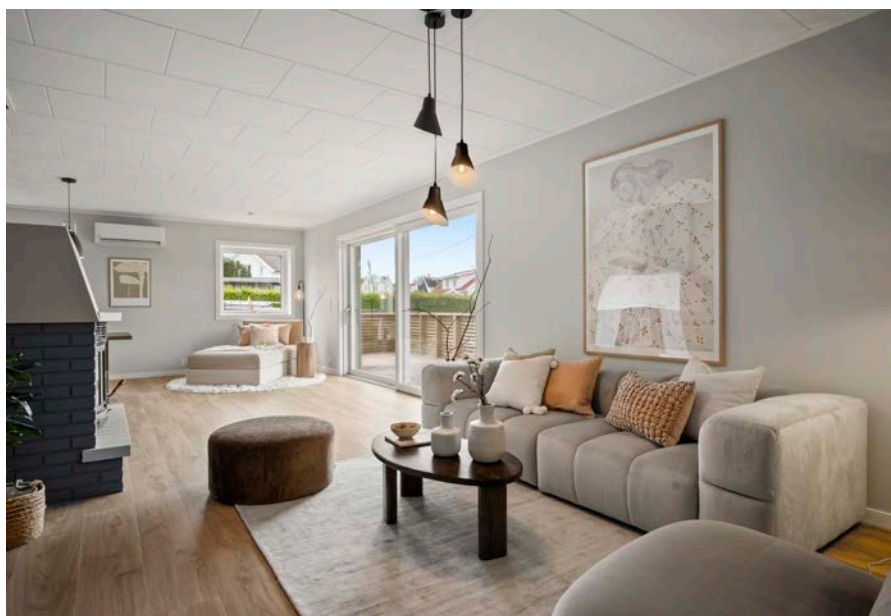
**Prisant.:** Kr 5 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 148 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 048 740,-  
**Selger:** Solrun Jensdottir  
Steinar Gisli Hjartarson

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1970  
**BRA-i/BRA Total** 254/280 kvm  
**Tomtstr.:** 949.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 112, bnr. 346  
**Oppdragsnr.:** 1111240124

# Innholdsrik enebolig | Attraktiv beliggenhet | Nylig pusset opp| Fine uteplasser

Velkommen til denne flotte eneboligen i Engelsviken, en bolig som byr på god plass, praktiske løsninger og fine uteområder. Med en gjennomtenkt hovedetasje og en innholdsrik kjeller, er dette et hjem som passer perfekt for familier og par som ønsker romslige omgivelser i et attraktivt boligområde.

Denne eneboligen gir deg et hjem med mange bruksområder og stor fleksibilitet. Med sin praktiske kjeller, romslige hovedetasje og fine uteområder, er dette et hjem som kan tilpasses ulike behov. Boligen har en gjennomtenkt planløsning, rikelig med oppbevaringsplass og mange koselige hjørner hvor man kan skape minner med familie og venner. Legg til den flotte beliggenheten i Engelsviken, så har du et hjem som virkelig innbyr til trivsel.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	74
Budskjema .....	110

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 254 m<sup>2</sup>

BRA - e: 26 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 280 m<sup>2</sup>

TBA: 65 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 112 m<sup>2</sup> Bod, teknisk rom, innredet kjellerrom, og vaskerom. Vi påpeker at byggetegninger fraviker fra dagens bruk. Se punktet "Ferdigattest" i salgsoppgaven.

#### 1. etasje

BRA-i: 142 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, toalettrom, bad, 4 soverom, entré, trapperom, kjøkken, stue og omkleddingsrom.

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

65 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 26 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Opprinnelig innvendig bod i 1. etasje er fjernet og er nå en del av et soverom. Kjeller er antatt oppført som tilleggsdel i matrikkelen.

### Tomtetype

Eiet



**Tomtestørrelse**

949.1 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Det er gruset innkjøring og belegningsstein på gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m.

Tomten er pent inngjerdet. Det er gode sol og lysforhold.

**Beliggenhet**

Dette er et idyllisk tettsted med vakker skjærgård - en perle i ytre Oslofjord! Stedet har en sentral og strategisk beliggenhet og er kjent for lange fisketradisjoner. I Engelsviken finner du fine badeplasser som Solviken og Flåtaviken, samt egen badebrygge på eiendommen.

Det er kort vei med bil til dagligvare, skoler, barnehager, treningssenter, restauranter, svømmehall og mer.

Skjæløy Slipp ligger i nabo bukta og er en moderne marina og gjestehavn med vinteropplag for båter. Det er også kort vei med bil til Onsøy og Huseby golfbane.

Det tar ca. 17 minutter med bil til Fredrikstad hvor du finner alle sentrumsfasiliteter. Ellers er det gangavstand til busstopp med bussforbindelse til Fredrikstad sentrum.

Er man glad i å gå tur, er kyststien med flotte turstier like utenfor dørstokken. Onsøy skjærgård og Hankø vil være din nærmeste nabo, så her ligger alt til rette for fine turer både på land og vann.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Byggegrunn av antatt leire og jord. Ukjente grunnforhold. Grunnmur av plasstøpt betong og Leca. Etasjeskillere av tre og betong. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med Decra taksteinimiterte plater. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 02.10.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, Det var lekkasje fra taket på bad og toalett Det ble satt opp nye himlingsplater og veggplater med våtromsmaling, nå er det nytt tak på huset

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nye veggplater med våtromsmaling og plater i himling på bad. nye himlingsplater på toalett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

Svar: Ja, Saltutslag i vegger

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

Svar: Ja, Når det er veldig mye nedbør kan det komme vann på gulvet i garasjen

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

Svar: Ja, på to soverom er gulv lidt skjevt

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

Svar: Ja, Det har vært mus i garasjen. Skrukke troll eddekopper og tusenben i kjeller.

Sølvkre ble sett i starten men ikke blitt sett igjen etter ny kledning og etterisolering

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: Strøm til varmtvansbreder og varmpumpe stikk og bryter soverom og stue egeninnsats legge ut rør til spotter

utvendig i takkant

Arbeid utført av: ???

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

Svar: 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)?

Svar: Ja Egen insats (faglært tømmer) ny takkledning papp, lekter dekraplater . ny

kledning samt nye vinduer og etterisolert nye dører. Etterisolert innvendig samt nye plater på vegger i soveromene parket på nesten hele etasjen himlingsplater i 3 soverom fliser ute foran inngangsdør . himling og vegger på bad

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja

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

Svar: Nei.

15.2 Er tanken plombert?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats(faglært tømmrer) etterisolering 150mm ny kledning vinduer og dører bytte rekkverk terrasser og terrassebord på en del ny underpapp lekter og kledning på tak pipe helbeslått

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Kjeller: Bod, teknisk rom, innredet kjellerrom, og vaskerom. Vi påpeker at byggetegninger fraviker fra dagens bruk. Se punktet "Ferdigattest" i salgsoppgaven.

1.Etg : Vindfang, gang, toalettrom, bad, 4 soverom, entré, trapperom, kjøkken, stue og omkleddingsrom.

### **Standard**

Velkommen til denne sjarmerende eneboligen, beliggende i et attraktivt og rolig boligområde i Engelsviken. Her får du et hjem som kombinerer komfort, god plass og en trivelig atmosfære – perfekt for både familier og par.

Romslig terrasse og pent opparbeidet hage.

Boligen har en stor terrasse på 40 kvm, hvor du kan nyte solrike dager og hyggelige stunder med familie og venner. Terrassen er et naturlig samlingspunkt på varme sommerdager, med plass til både spisebord og sittegruppe. Eiendommen har også en pent opparbeidet hage, ideell for de som setter pris på grønne omgivelser og hagearbeid.

Fire soverom av god størrelse.

I hovedetasjen finner du fire romslige soverom som gir god plass til både senger, skap og personlig innredning. De fleksible romløsningene gjør det enkelt å tilpasse rommene etter familiens behov, enten det er til barnerom, gjesterom eller kontor.



Moderne baderom og separat toalett.

Boligen har et moderne baderom med stilren innredning som gir en følelse av velvære. I tillegg finnes et separat toalett – en praktisk løsning som gir ekstra fleksibilitet i hverdagen.

Kjøkkenet med gode arbeidsflater og oppbevaring.

Kjøkkenet har litt eldre standard, men er godt vedlikeholdt og svært funksjonelt. Her er det rikelig med arbeidsflater og god skaplass, noe som gjør det enkelt å holde orden og oversikt. Kjøkkenet har også plass til spisebord for hyggelige måltider med familien.

Attraktiv beliggenhet i Engelsviken.

Boligen ligger i et veletablert og fredelig nabolag i Engelsviken, med nærhet til både skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Engelsviken byr på flotte turområder, strandliv og gode fritidstilbud, med kort vei til både natur og kystliv.

Denne eneboligen er et perfekt hjem for deg som søker en kombinasjon av romslige innearealer og en flott uteplass. Med tre store soverom, moderne baderom, stor terrasse og en velstelt hage, får du et hjem som innbyr til både ro og aktivitet.

Velkommen til visning i Engelsviken!

Kjelleretasjen.

Kjelleren inneholder flere funksjonelle rom, inkludert et vaskerom, teknisk rom, gang, innredet kjellerrom og bod.

Det henvises til byggetegninger fra kommunen og opplyses at rom innredet som kjellerstue og den ene boden fraviker fra opprinnelige tegninger. Disse rommene er i tegninger fra kommunen merket som "ikke utgravet". Det gjøres også oppmerksom på at innredet rom i kjeller ikke er byggesøkt og godkjent som rom til varig opphold.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Enebolig opprinnelig oppført i 1970. God og innholdsrik planløsning plan 1 plan samt kjeller. Fra kjellerstue er det videre adkomst til krypkjeller.

Garasje oppført i antatt 1985.

Innvendig:

- På gulv er det overflater av laminat, belegg, støpt dekke og parkett.
- Veggoverflater av slettmalte flater og malt mdf panel.
- I tak er det himlingsplater, malt mdf panel, eternittplater, slettmalte flater og malt panel.
- Åpen trapp i tre mellom etasjene.

I del av bod/teknisk rom er det et eget dusjrom, antatt fra byggeår. Rommet har servant og dusjnisje.

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

Bad med opprinnelig høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

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

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber, malt kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
- Avløpsrør av plast og støpejern.
- Varmepumpe fra 2019.
- Varmtvannsbereder på 300 liter fra nyere dato.
- Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

Tomteforhold:

- Drenering fra byggeår.
- Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av ukjent type, fra byggeår.

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

Forhold som har fått TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking: Taket er tekket med Decra taksteinimiterte plater fra 2021. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon. Undertak av rupanel. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking Vurdering av avvik: • Undertaket er misfarget. Stedvis noe misfarget undertak. Det måles dog tørre normale verdier.
- Utvendig > Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass hovedsakelig fra 2022. I kjeller er det vinduer med ukjent alder. Vurdering av avvik: • Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Omfanget er lite og gjelder vinduer i kjeller.
- Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av laminat, belegg, støpt dekke og parkett. Veggoverflater av slettmalte flater og malt mdf panel. I tak er det himlingsplater, malt mdf panel, eternittplater, slettmalte flater og malt panel. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Flere rom har god tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Peisinnsats i stue. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig > Kryp kjeller: Fra kjellerstue er det adgang til kryp kjeller. Vurdering av avvik: • Det er manglende fuktsperre på bakken. Noe synlig fukt til grunn. Saltutslag observeres.
- Innvendig > Andre innvendige forhold: Himlinsplater av eternitt i kjeller. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Eternitt inneholder asbest og er betegnet som spesialavfall.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjølfrysenskap, underbygget oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: • Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av kobber, malt kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. • Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer. 10 fordelerkurser på hhv. 10, 15 og 20 ampere. Hovedkurs på 35 ampere. Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk. Høy alder på en del el-komponenter, stedvis løse ledninger m.m. Det anbefales en el-kontroll og det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger.
- Tømtforhold > Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av plasstøpt betong og Leca. Vurdering av avvik: • Grunnmuren har sprekke-dannelser. • Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Tømtforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av ukjent type, fra byggeår. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av tre og betong. Vurdering av avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er skjevheter i begge etasjer. Største avvik måles i kjeller.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier



eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Innvendige trapper: Åpen trapp i tre mellom etasjene. Vurdering av avvik: • Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. • Det er ikke montert rekkverk. • Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: 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. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 da det ikke er oppbygget som et våtrom. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell: del av bod/teknisk rom er det et eget dusjrom, antatt fra byggeår. Rommet har servant og dusjnisje. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet bør oppgraderes innen rimelig tid om det skal benyttes. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Bad med opprinnelig høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på belegg og vannnett sjikt. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning. Kostnadsestimat: Over 300 000.

- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant. Vurdering av avvik: • Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett. • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettlokk er ødelagt. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Tomteforhold > Drenering: Drenering fra byggeår. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. • Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det måles stedvis høye verdier i kjeller. Saltutslag observeres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Forhold som har fått TGIU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

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

- Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot betongvegg

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2: Tidligere oljefyr er frakoblet og ikke lenger i bruk.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i garasje. Ellers gjelder parkering på egen gårdsplass.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

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

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Fredrikstad kommune:

Gjelder: Peisinnsats.

Plassering: 1. etasje.

Produktnavn : Plate på gulv.

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

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

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

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 900 000

**Kommunale avgifter**

Kr 19 488

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Totale kommunale avgifter for 2024 inkludert eiendomsskatt er kr. 27.362,-

Det er installert vannmåler og medregnet kostnad for forbruk av avløp og vann er a-konto.

**Eiendomsskatt**

Kr 7 874

**Eiendomsskatt år**

2024

**Formuesverdi primær**

Kr 1 174 564

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 463 343

**Formuesverdi sekundær år**



2022

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 112, bruksnummer 346 i Fredrikstad kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3107/112/346:

25.04.1969 - Dokumentnr: 301539 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:112 Bnr:214

01.01.2020 - Dokumentnr: 174452 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:112 Bnr:346

01.01.2024 - Dokumentnr: 731024 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:112 Bnr:346

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for enebolig og garasje. Det er foretatt undersøkelser hos kommunen som opplyser: Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt tegniger av garasjen som stemmer relativt bra med dagens bruk.

Det er gjort endringer på eneboligen i forhold til slik den fremstår i mottatte tegninger fra Fredrikstad kommune.

I kjeller er bod og rom er innredet til kjellerstue i tegninger fra kommunen merket som "ikke utgravet". Det gjøres også oppmerksom på at innredet rom i kjeller ikke er byggesøkt og godkjent som rom til varig opphold.

I 1. etasje er det gjort noen endringer i form av flytting av vegger. Soverom og kott er slått sammen til et større soverom.

Veranda ved stuen er utvidet i forhold til på mottatte tegninger fra kommunen. Veranda på fremsiden fremkommer ikke på tegningene fra kommunen.

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.07.1968.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035.

Formål/Hensynssone: 1001-Bebyggelse og anlegg.

Formål/Hensynssone: 3040 - Friområde

Godkjent/vedtatt: 15. juni 2023.

Reguleringsplan, navn:

212 Engelsviken I endring.

Formål: 110-Boliger og 430-anlegg for lek

Godkjent/vedtatt: 4. juli 1985-

#### **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ENGELSVIKEN**

§10 I boligområdene kan det oppføres frittliggende bygninger i inntil 2 etasjer.

Grunnflaten skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. Det kreves avsatt plass til minst en garasje samt en oppstillingsplass for personbil for hver boligenhet. Ny bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig med hensyn til takform, materialbruk, byggeflukt og farver.

§ 12 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

Bestemmelsene er ikke utfyllende. Se vedlagt reguleringsbestemmelser for mer informasjon.

Arealplaner under arbeid: Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### OMRÅDEANALYSE

Radonutsatt område: Høy aktsomhet. Sist sjekket 02.09-24

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen omfattes av Forskrift etter konsesjonsloven § 5, Onsøy kommune, Østfold. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

5 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

147 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

148 740 (Omkostninger totalt)

163 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

166 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 048 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 063 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 066 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 148 740

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke vederlag til oppgjørshonorar kr 5.950,- kommunale opplysninger kr 5.500,- markedspakke kr. 24.950, Garantipremie/inneståelse kr 2.750,-, Tilretteleggingsgebyr kr 12.950,- og visninger/overtagelse pr. stk. 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 740,- for tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet og utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i



stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 900 for utført arbeid, 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**

25.10.2024

































Praktisk separat toalett med enkel tilgang fra gang



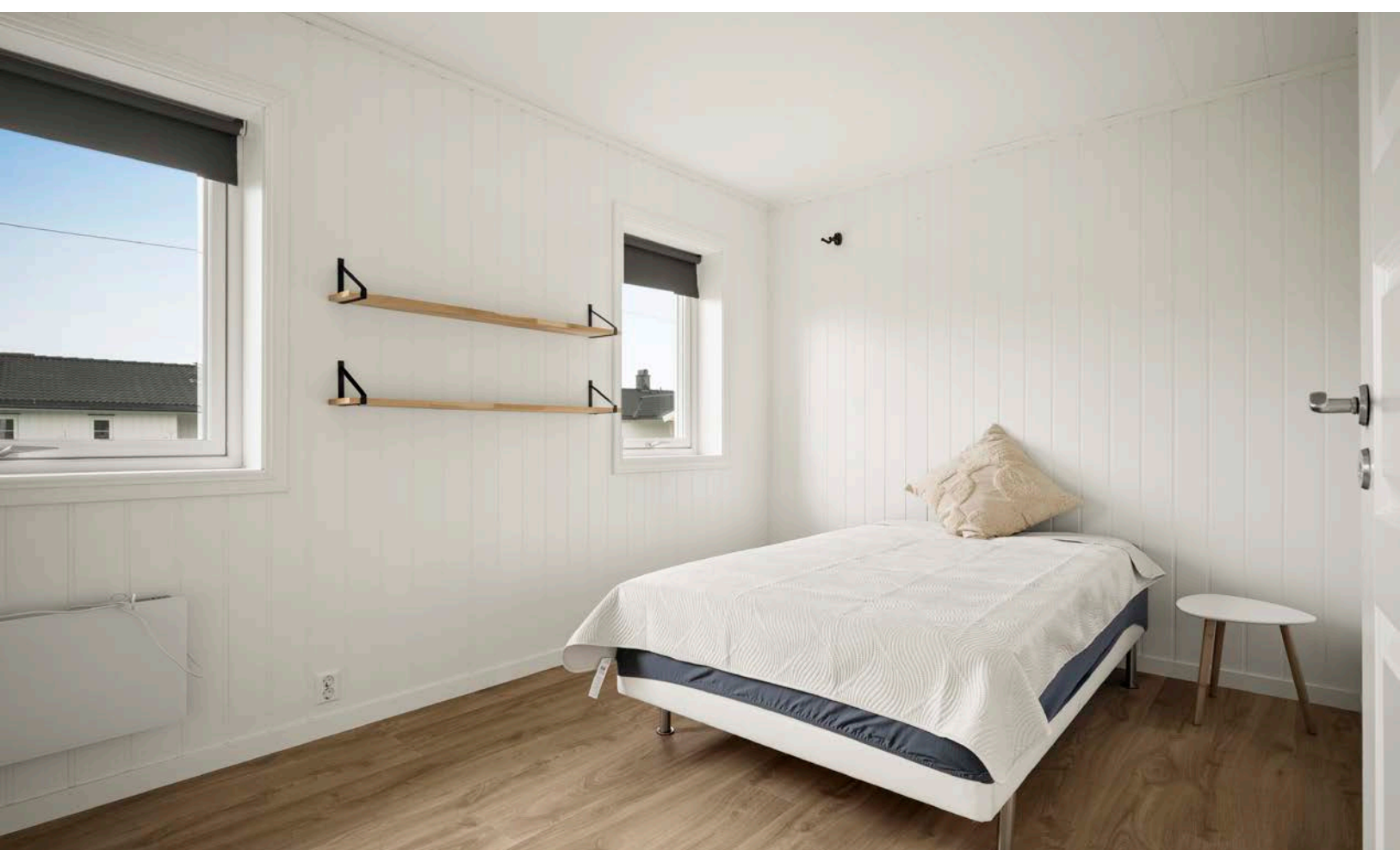






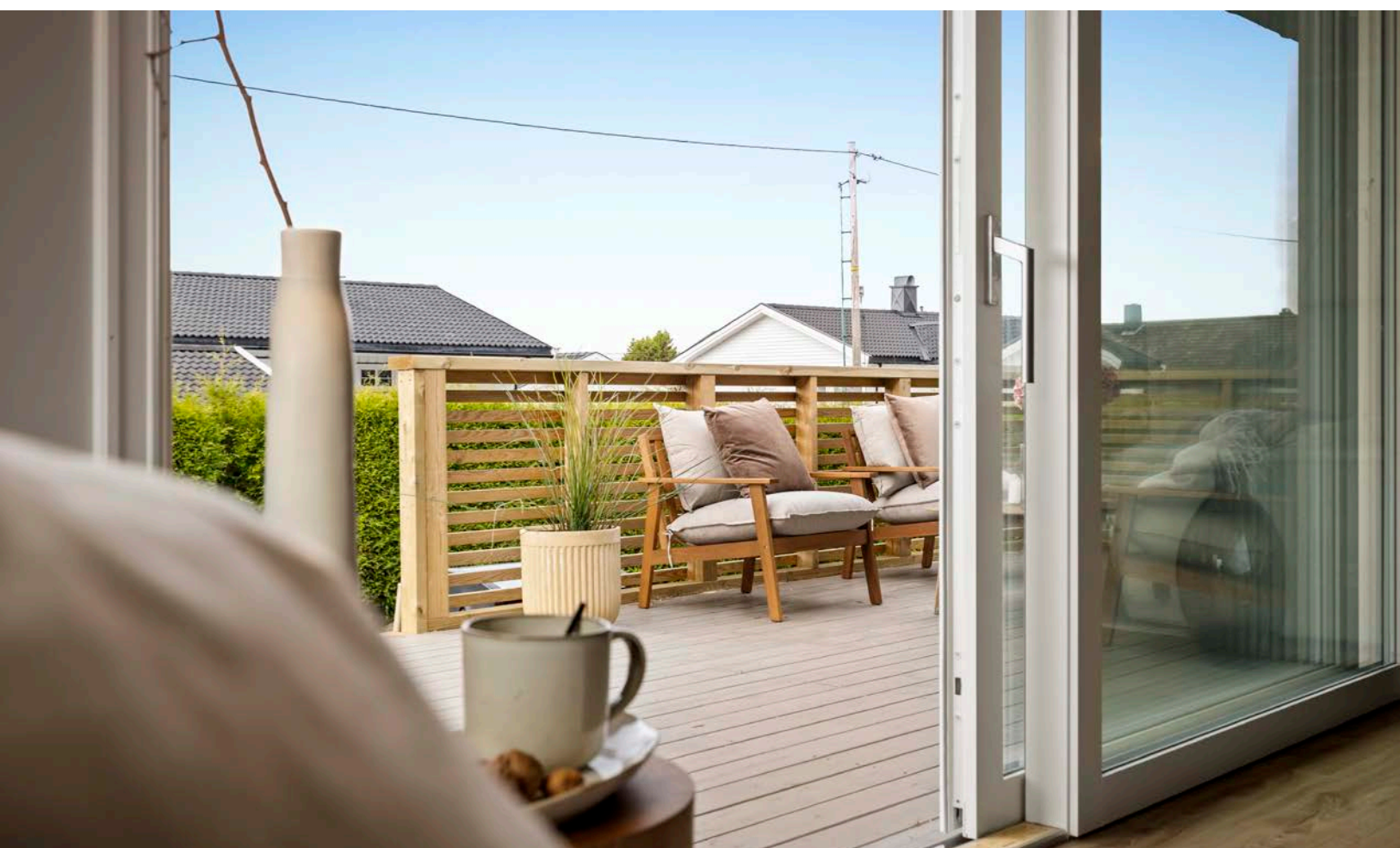




















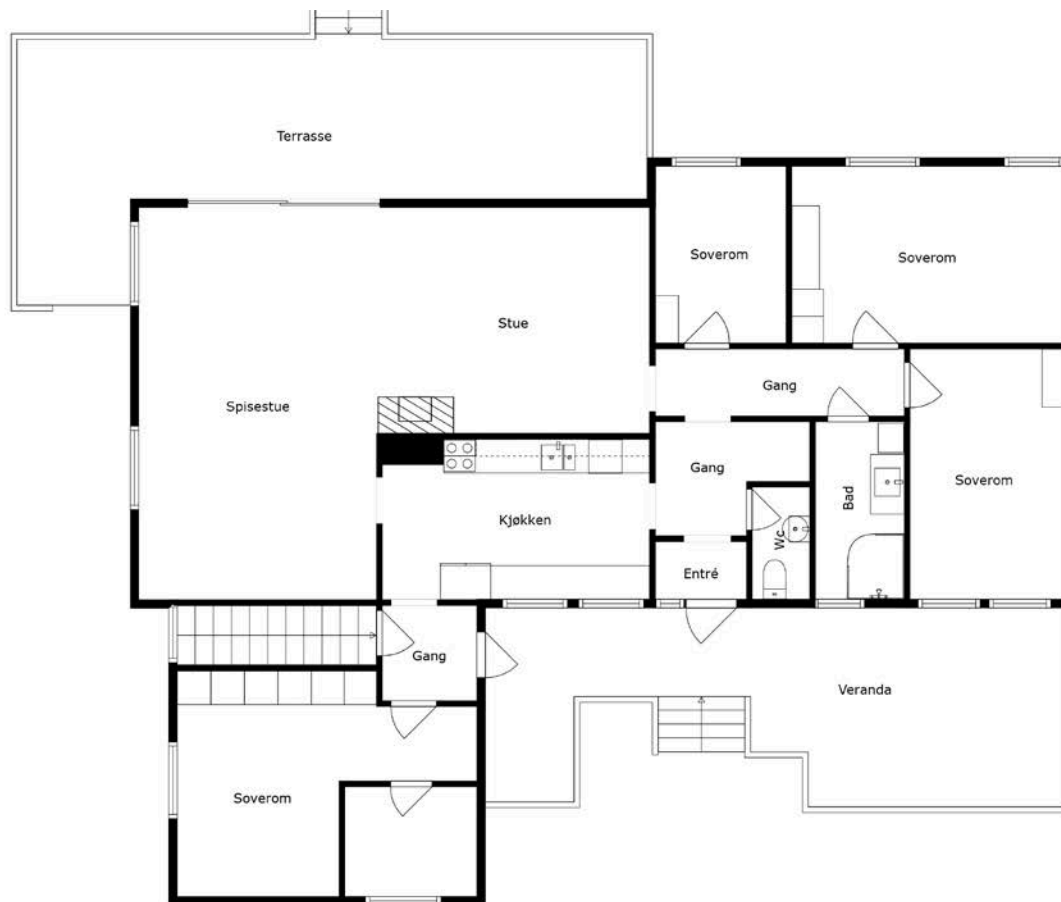






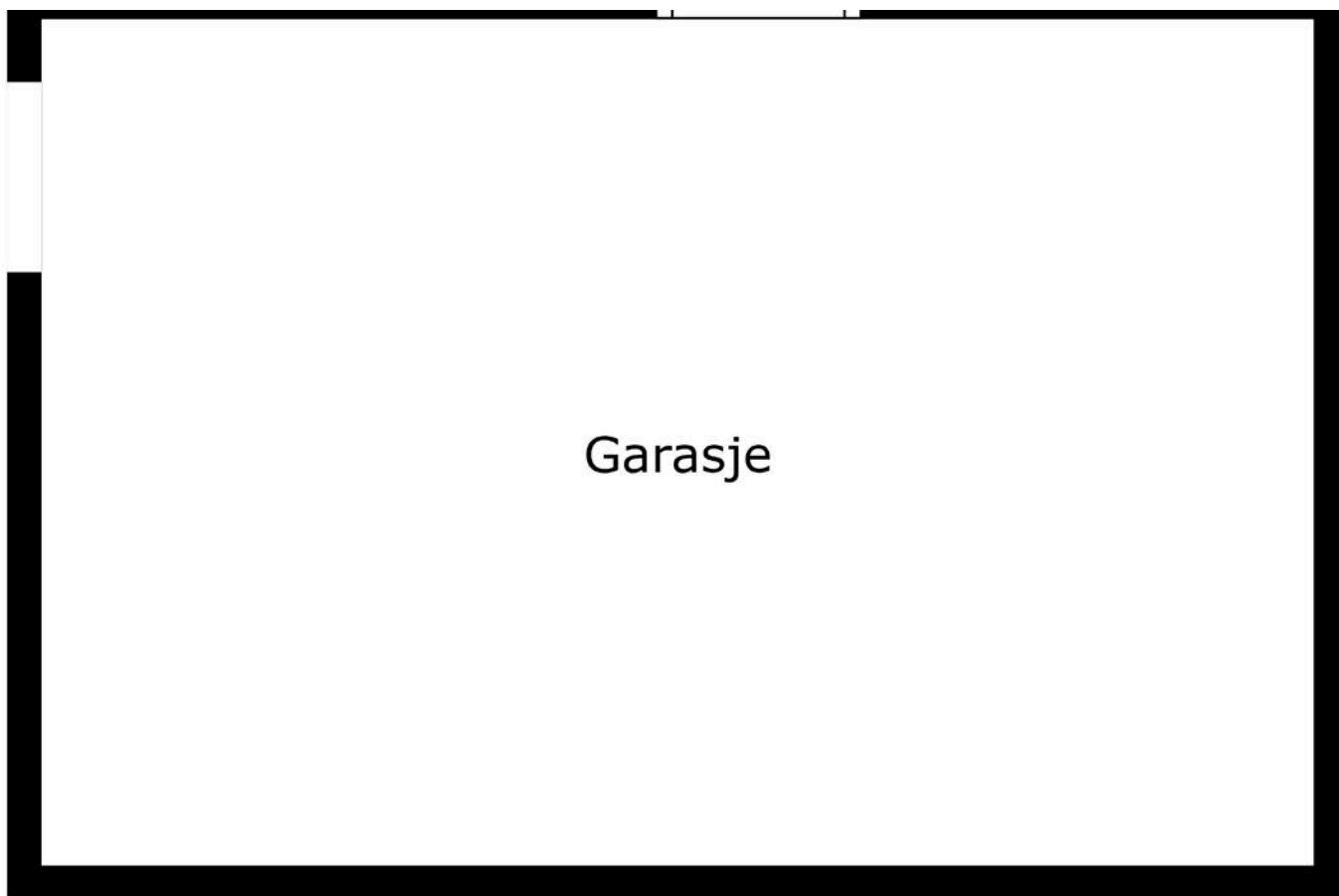








CF  
Creative foto



CF  
Creative foto


































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Levvelveien 23, 1628 ENGELSVIKEN  
 FREDRIKSTAD kommune  
 # gnr. 112, bnr. 346

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m<sup>2</sup> BRA-i: 254 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 02.10.2024

Oppdragsnr.: 13784-3317

Referansenummer: MG4572

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1970.  
God og innholdsrik planløsning plan 1 plan samt kjeller.  
Fra kjellerstue er det videre adkomst til krypkjeller.

Garasje oppført i antatt 1985.

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 god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

### Enebolig - Byggeår: 1970

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

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

Veggoverflater av slettmalte flater og malt mdf panel.

I tak er det himlingsplater, malt mdf panel, eternittplater, slettmalte flater og malt panel.  
Åpen trapp i tre mellom etasjene.

#### VARMEKILDER

Varmepumpe i stue  
Peisinnstans i stue.  
Forøvrig elektrisk oppvarming.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

I del av bod/teknisk rom er det et eget dusjrom, antatt fra byggeår. Rommet har servant og dusjnische.

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

Bad med opprinnelig høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

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

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber, malt kobber, plastbelagt kobber og flexislange.  
Avløpsrør av plast og støpejern.  
Varmepumpe fra 2019.  
Varmtvannsbereder på 300 liter fra nyere dato.  
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Drenering fra byggeår.  
Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av ukjent type, fra byggeår.

#### Arealer [Gå til side](#)

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

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Opprinnelig innvendig bod i 1. etasje er fjernet og er nå en del av et soverom. Kjeller er antatt oppført som tilleggsdel i matrikkelen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

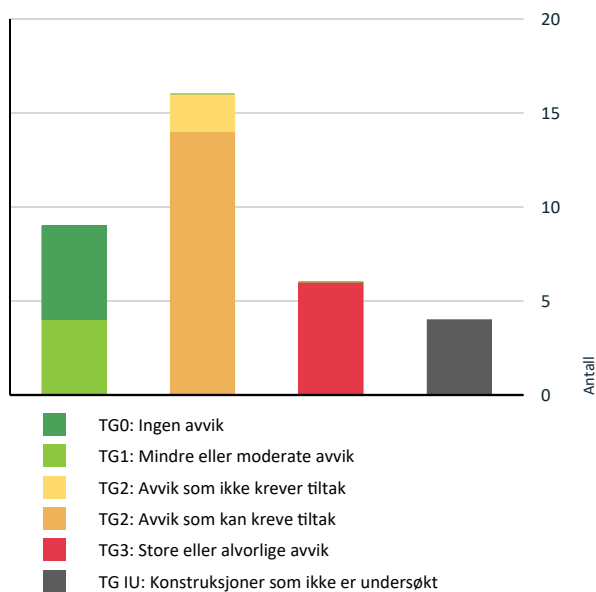
#### Garasje

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



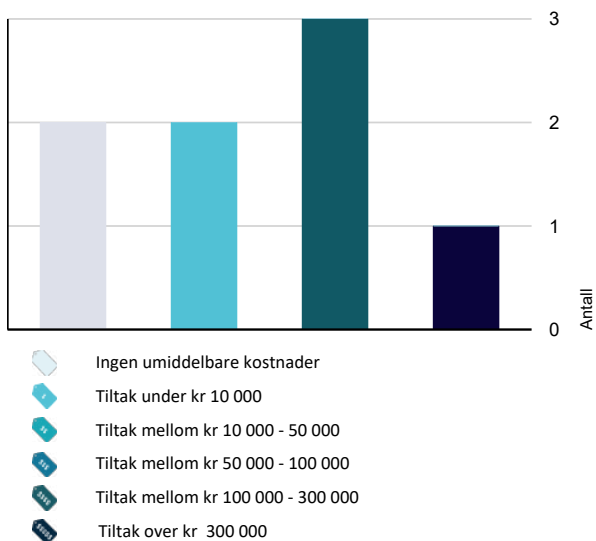
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

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

---

-  **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

---

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

---

-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1970

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.



### ! TG 0 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Ny kledning inkludert etterisolering i perioden 2022-2024.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med Decra taksteinimiterte plater fra 2021.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Den nye forskriften gir undertak tilstandsgrad 2 opp mot alder.



### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltakkonstruksjon.  
Undertak av rupanel.

**Vurdering av avvik:**

- Undertaket er misfarget.

Stedvis noe misfarget undertak. Det måles dog tørre normale verdier.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:



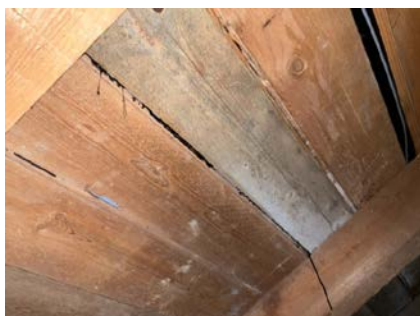
### ! TG 0 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål fra 2021.

Det er ikke krav til snøfangere da takvinkel er under 27 grader.

# Tilstandsrapport

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



## TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass hovedsakelig fra 2022.

I kjeller er det vinduer med ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

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

Omfanget er lite og gjelder vinduer i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 0 Dører

Ytterdører i tre fra 2022.

Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2022.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adgang til veranda på 40 kvm. Rekkverkshøyde er målt og er innenfor dagens krav.

Terrasse ved inngangsparti på 25 kvm.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av laminat, belegg, støpt dekke og parkett. Veggoverflater av slettmalte flater og malt mdf panel.

I tak er det himlingsplater, malt mdf panel, eternittplater, slettmalte flater og malt panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere rom har god tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger må påregnes.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre og betong.

### Vurdering av avvik:

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

Det er skjevheter i begge etasjer. Største avvik måles i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Pipe og ildsted

Peisinnstas i stue.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## 1 TG 2 Krypkkjeller

Fra kjellerstue er det adkomst til krypkkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Noe synlig fukt til grunn.  
Saltutslag observeres.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres fuktsperre til grunn, og det bør gjøres tiltak. Forholdet sees i sammenheng med avvik under «drenering».

Tilstanden må uansett alltid overvåkes i en krypkkjeller og spesielt ved store nedbørmengder. En krypkkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.



## 1 TG 3 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

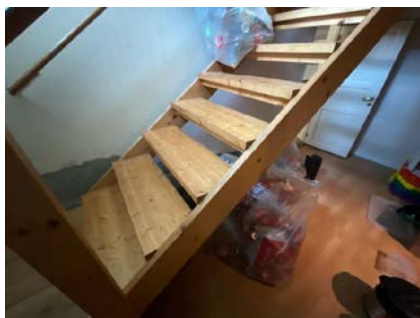
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre innvendige forhold

Himlinsplater av eternitt i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eternitt inneholder asbest og er betegnet som spesialavfall.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eternittplater utgjør ingen fare så lenge de ikke skades/borres i etc., men det anbefales at de erstattes med et annet byggemateriale.



## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Generell

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. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 da det ikke er oppbygget som et våtrom.

### Konsekvens/tiltak

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

Et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning og rommet kan fungere med dagens tilstand.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### KJELLER > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

### KJELLER > DUSJROM

## TG 3 Generell

I del av bod/teknisk rom er det et eget dusjrom, antatt fra byggeår. Rommet har servant og dusjnisje.

### Vurdering av avvik:

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

Rommet bør oppgraderes innen rimelig tid om det skal benyttes.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### KJELLER > DUSJROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad med opprinnelig høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

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

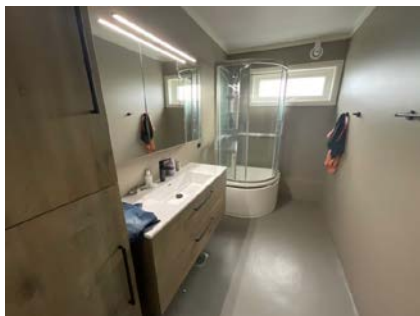
Badet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på belegget og vannrett sjikt. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rommet fungerer med dagens tilstand og kan fungere med dagens tilstand. Tilstandsgrad 3 er gitt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot alder.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettlokk er ødelagt.

##### Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, malt kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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



#### TG 2 Avløpsrør

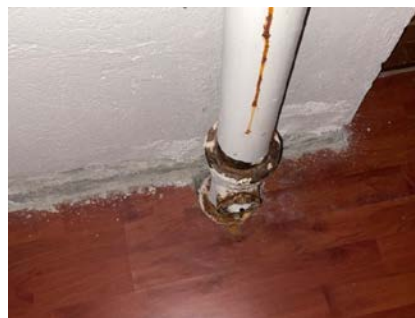
Avløpsrør av plast og støpejern.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.
- 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.





# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.



## TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 liter fra nyere dato.  
Montert i bod/teknisk rom.

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

## TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra mars 2019.



## TG IU Varmesentral - 2

Tidligere oljefyr er frakoblet og ikke lenger i bruk.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer. 10 fordelerkurser på hhv. 10, 15 og 20 ampere. Hovedkurs på 35 ampere.

### Inntak og sikringskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Høy alder på en del el-komponenter, stedvis løse ledninger m.m. Det anbefales en el-kontroll og det utelukes ikke at det vil**

# Tilstandsrapport

tilkomme påkostninger.

## Generell kommentar

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

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



## TO 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler er montert iht. forskrifter.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av antatt leire og jord.  
Ukjente grunnforhold.

### TO 3 Drenering

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

Drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det måles stedvis høye verdier i kjeller.  
Saltutslag observeres.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong og Leca.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.



# Tilstandsrapport

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



#### Terrenforhold

Relativt flat tomt.  
Ikke fare for flom eller skred.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av støpejern og vannledning av ukjent type, fra byggeår.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

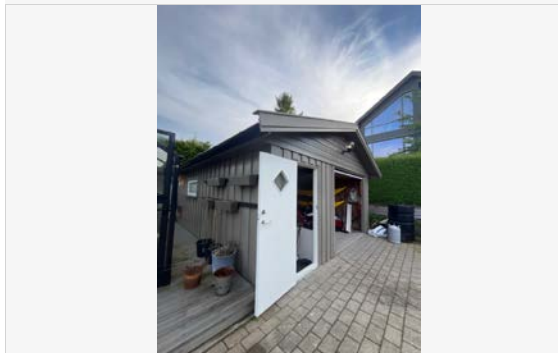
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

**Byggeår**

1985

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

I følge tidligere prospekt.

**Beskrivelse**

Støpt plate.

Vegger av bindingsverk.

Saltak tekket med shingel.

Manuell vippeport.

Noe sprekker i såle.

Noe etterslep på vedlikehold og høy alder.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	112			112	
1. etasje	142			142	65
<b>SUM</b>	<b>254</b>				<b>65</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>254</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4/teknisk rom, Kjellerstue, Vaskerom, Dusjrom		
1. etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Entré, Trapperom, Kjøkken, Stue, Omkleddingsrom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Opprinnelig innvendig bod i 1. etasje er fjernet og er nå en del av et soverom. Kjeller er antatt oppført som tilleggsdel i matrikkelen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* En rekke håndverkstjenester er utført i regi av nåværende eier de siste 5 år. Konferer eier for ytterligere info.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det ene soverommet må bruksendres da tidligere bod nå er en del av soverom. Kjellerstue tilfredsstillende ikke krav til varig opphold.

## Garasje

### Ny arealstandard



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		26		26	
<b>SUM</b>		<b>26</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	191	63
Garasje	0	26

#### Kommentar

Enebolig  
P-rom i kjeller - 49 kvm  
P-rom i 1. etasje - 142 kvm

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Solrun Jensdottir	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	112	346		0	949.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Levvelveien 23

### Hjemmelshaver

Solrun Jensdottir, Steinar Gisli Hjartarson

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i et meget attraktivt boligområde nær sjøen ved Engelsen. Fra boligen er det få minutters gange til naturskjønne omgivelser, badeplasser, båthavn, kyststien med turstier, nærbutikk, restaurant m.m. Kort vei til skole, barnehage, fotballanlegg og golfbaner.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

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

### Byggemåte

Byggegrunn av antatt leire og jord. Ukjente grunnforhold. Grunnmur av plaststøpt betong og Leca. Etasjeskillere av tre og betong. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med Decra taksteinimiterte plater. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

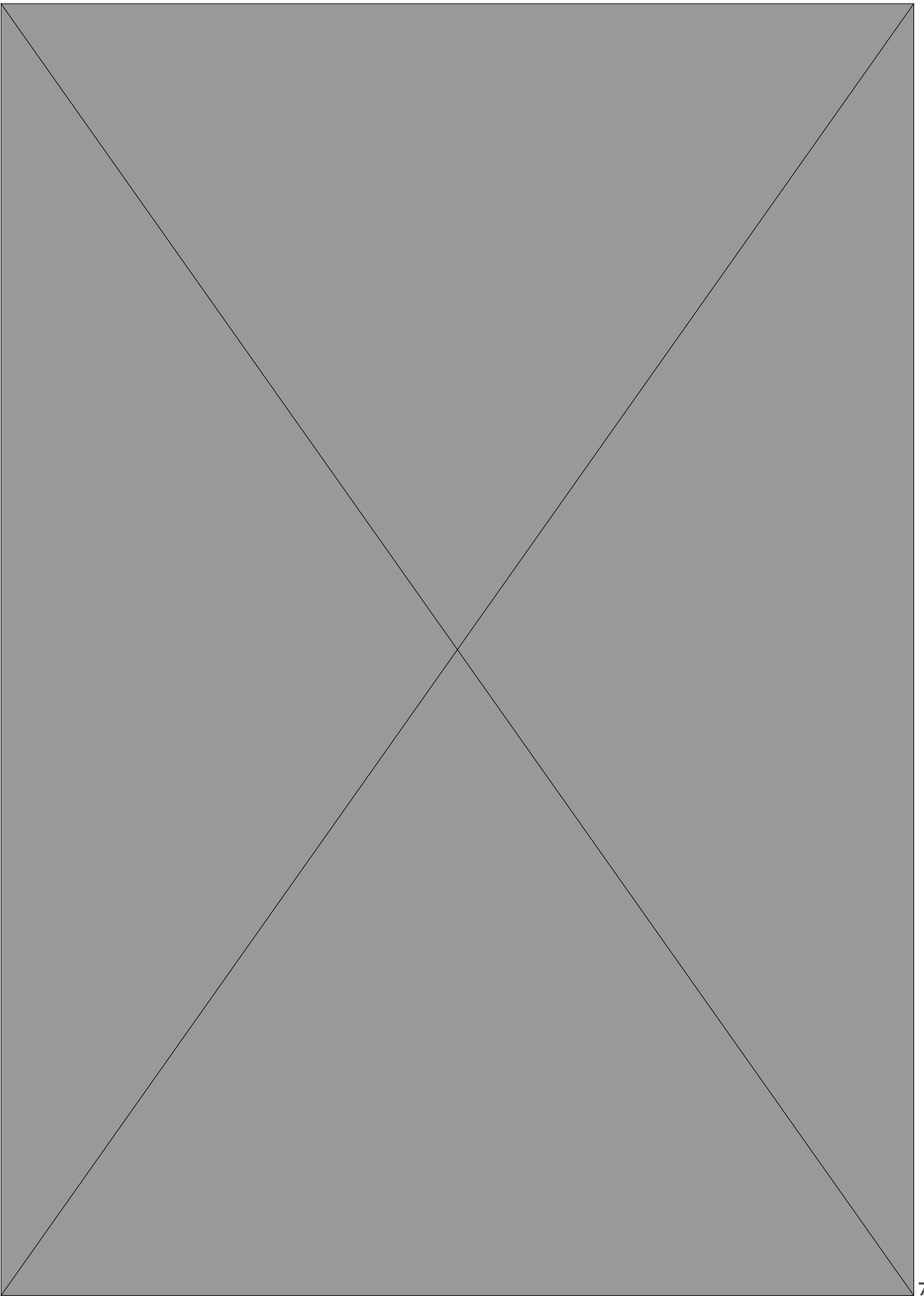
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MG4572>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

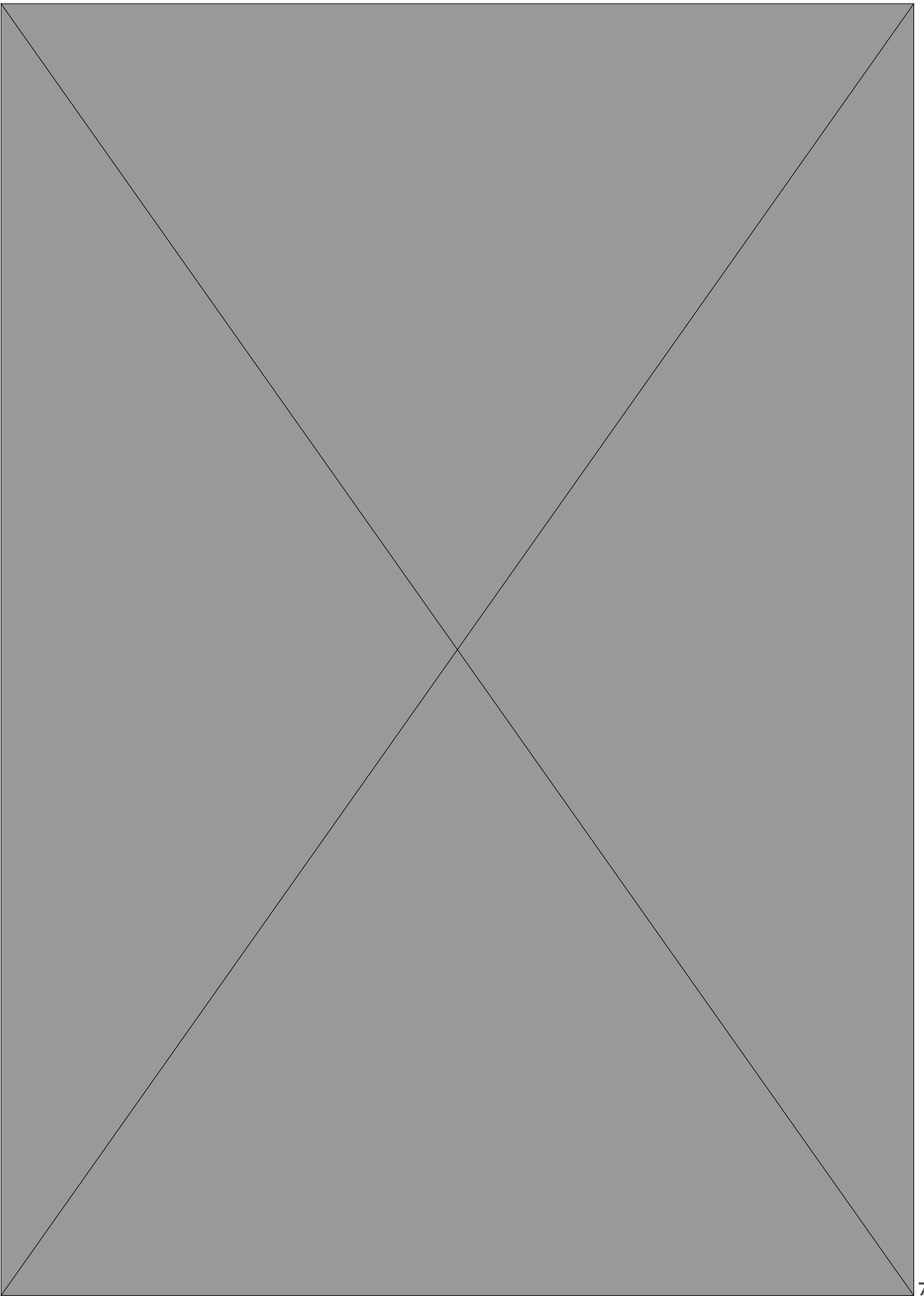
















# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Levvæleien 23, 1628 ENGELSVIKEN  
Gnr/Bnr: 112/346/0/0

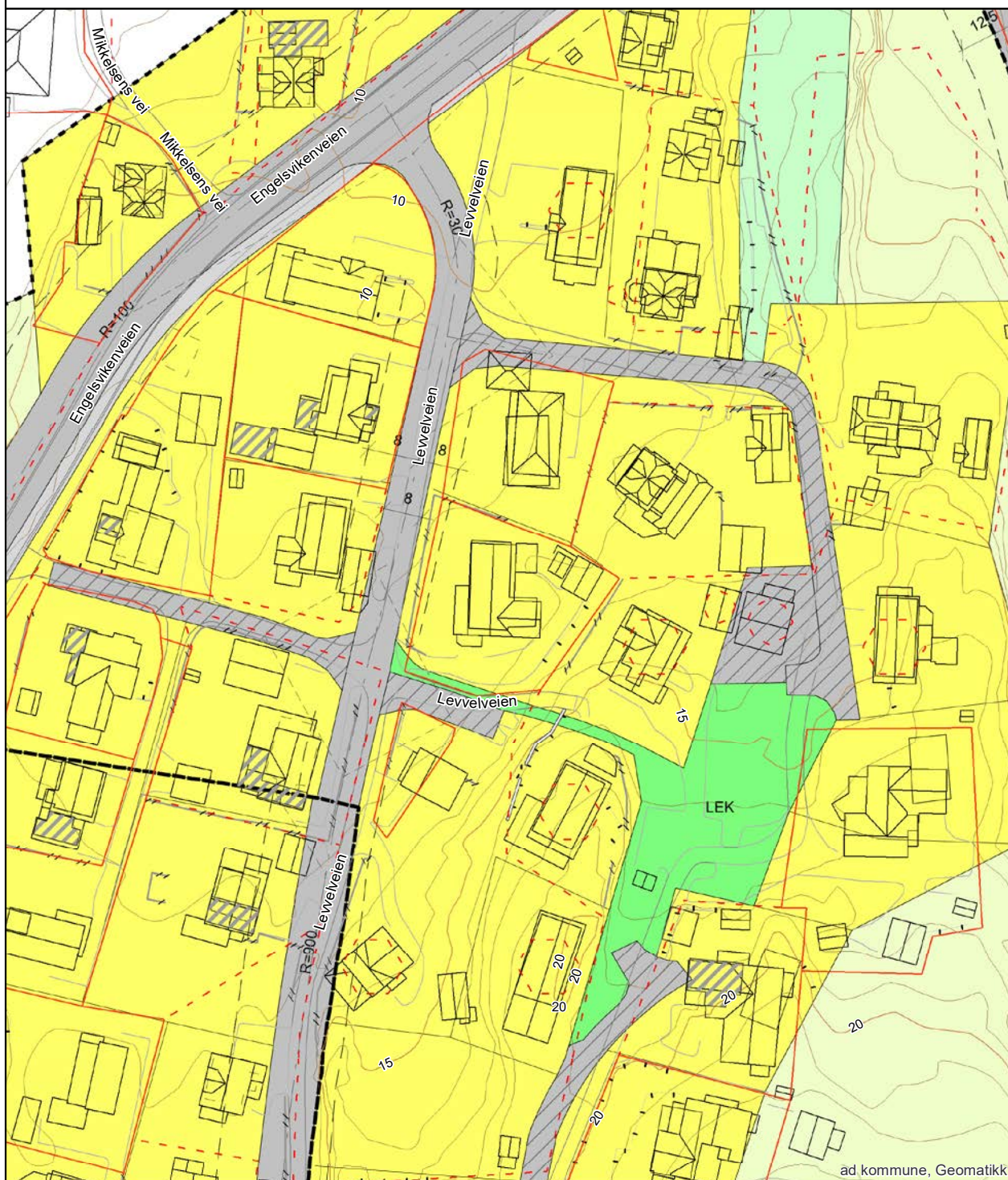
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-09



Planident: 212  
Ikrafttredelsesdato: 4.7.1985  
Plannavn: Engelsviken I endring

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.





## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 112	Bnr: 346	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Levvelveien 23 ▼		
Areal:	ca. 949.1	m <sup>2</sup> *	
Antall boenheter:	1		

**OBS!**

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

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 1001 - Bebyggelse og anlegg 3040 - Friområde	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 212 Engelsviken I endring	<b>Formål:</b> 110 - Boliger 430 - Anlegg for lek	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juli 4, 1985
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Regbest212_130.pdf</a>		

\*For matrikkelenhet.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



Plan nr.: 212

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR ENGELSVIKEN

---

Sist revidert 16.12.1981  
07.05.82  
17.08.83.

Vedtatt av kommunestyret i Onsøy den: 13. september 1984

Generelt:

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet i målestokk 1:1000 er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål (bygningslovens § 25):

Byggeområder (Industri, forretninger, boliger)

Trafikkområder (Bilveier, gang/sykkelveier, parkeringsplasser, busslommer, kai )

Friområder (Park, lekeplass)

Fareområder (Høyspent)

Spesialområder (Kommunaltekniske anlegg. isolasjonsbelte.)

§ 2

Områder for boliger:

I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 3.

Område for forretninger:

I området skal oppføres bygninger for forretninger, mindre håndverksbedrifter samt boliger med tilhørende anlegg.

§ 4.

Industriområder

I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg og lager. Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

Eksisterende boliger i området kan opprettholdes.

§ 5.

Landbruksområder :

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i området.

§ 6

Trafikkområder:

I planen er vist eksisterende fylkesvei B-403 og del av fylkesvei B-404 med mindre justeringer av veillinje samt kommunale veier og private veier som er åpne for allmen ferdsel.

Videre er det vist gang/sykkelvei langs hele fylkesvei B-403, bussnuplass, busslommer og offentlige parkeringsplasser samt offentlig kai.

§ 7.

Friområder:

Friområdet skal nyttes til park.

§ 8.

Spesialområder:

I planen inngår et område som skal nyttes til kommunaltekniske anlegg (kloakkrensaneanlegg). Videre inngår i planen et område som skal virke som et isolasjonsbelte mellom bolig og industri.

Andre bestemmelser ( bygningslovens § 26).

§ 9

I planen er vist byggelinjer, frisiktslinjer og et isolasjonsbelte mellom bolig og industri.

Det tillates ikke oppført bygg eller konstruksjoner i isolasjonsbeltet.

§ 10

I boligområdene kan det oppføres frittliggende bygninger i inntil 2 etasjer.

Grunnflaten skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

Det kreves avsatt plass til minst en garasje samt en oppstillingsplass for personbil for hver boligenhet.

Ny bebyggelse skal tilpasses bebyggelsen i strøket for øvrig med hensyn til takform, materialbruk, byggeflukt og farver.

§ 11

I forretningsområdene kan det oppføres bygninger i inntil 2 etasjer.

Grunnflaten skal ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.

Det må sikres parkeringsplasser i tilknytning til forretningene. Det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> brutto gulvareal.

§ 12.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

Stadfestet: 4.juli 1985

Jørn Vilsted  
kst



# Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Levvelveien 23, 1628 ENGELSVIKEN  
Gnr/Bnr: 112/346/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2024-09-09



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



ad-kommune\_Geomatikk  
1/2/4/19



# Grunnkart med ortofoto



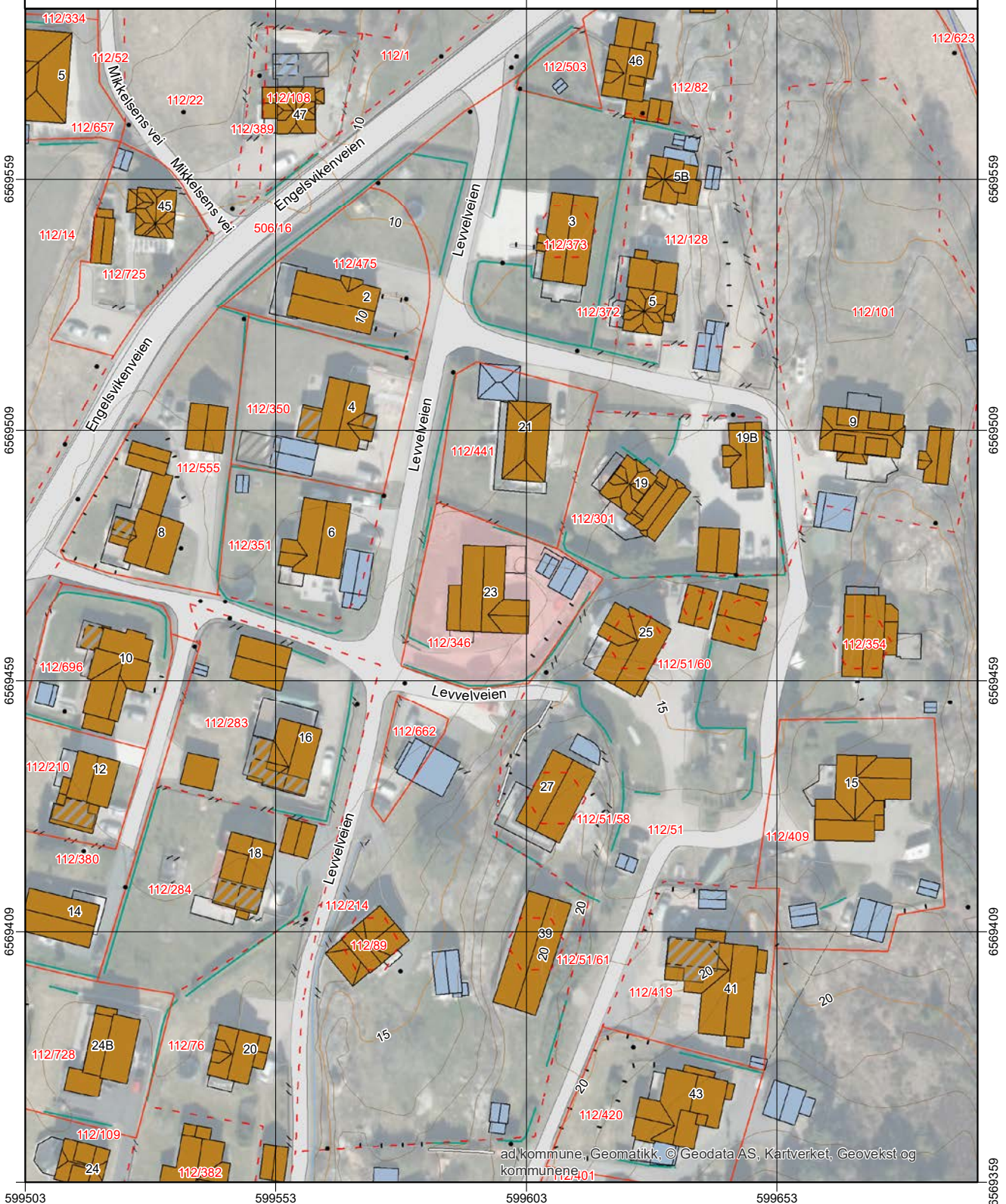
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Levvelveien 23, 1628 ENGELSVIKEN  
Gnr/Bnr: 112/346/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-09



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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, 01



# Oversiktskart



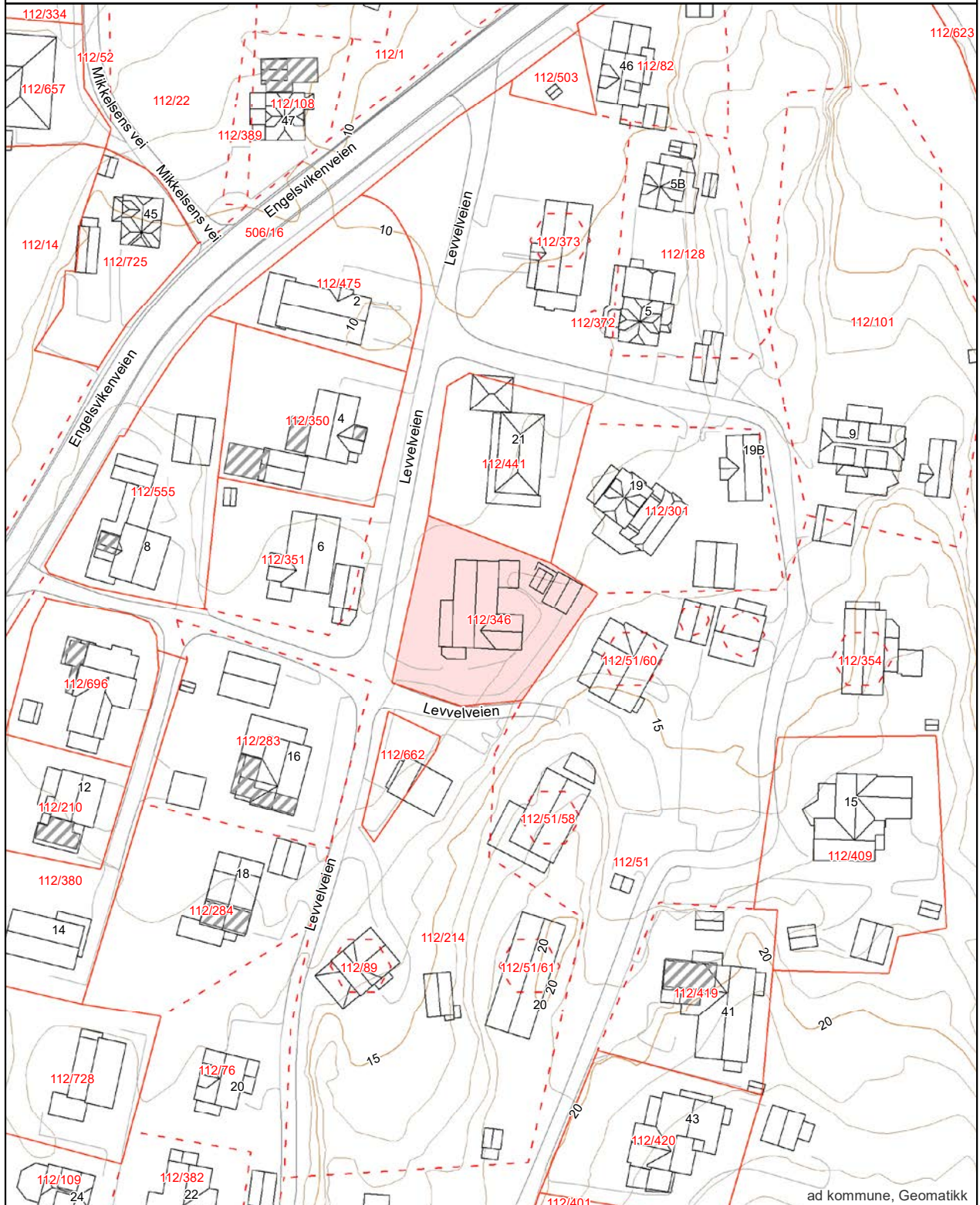
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Levvelveien 23, 1628 ENGELSVIKEN  
Gnr/Bnr: 112/346/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-09



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



ad kommune, Geomatikk



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Levvelveien 23, 1628 ENGELSVIKEN  
Gnr/Bnr: 112/346/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-09



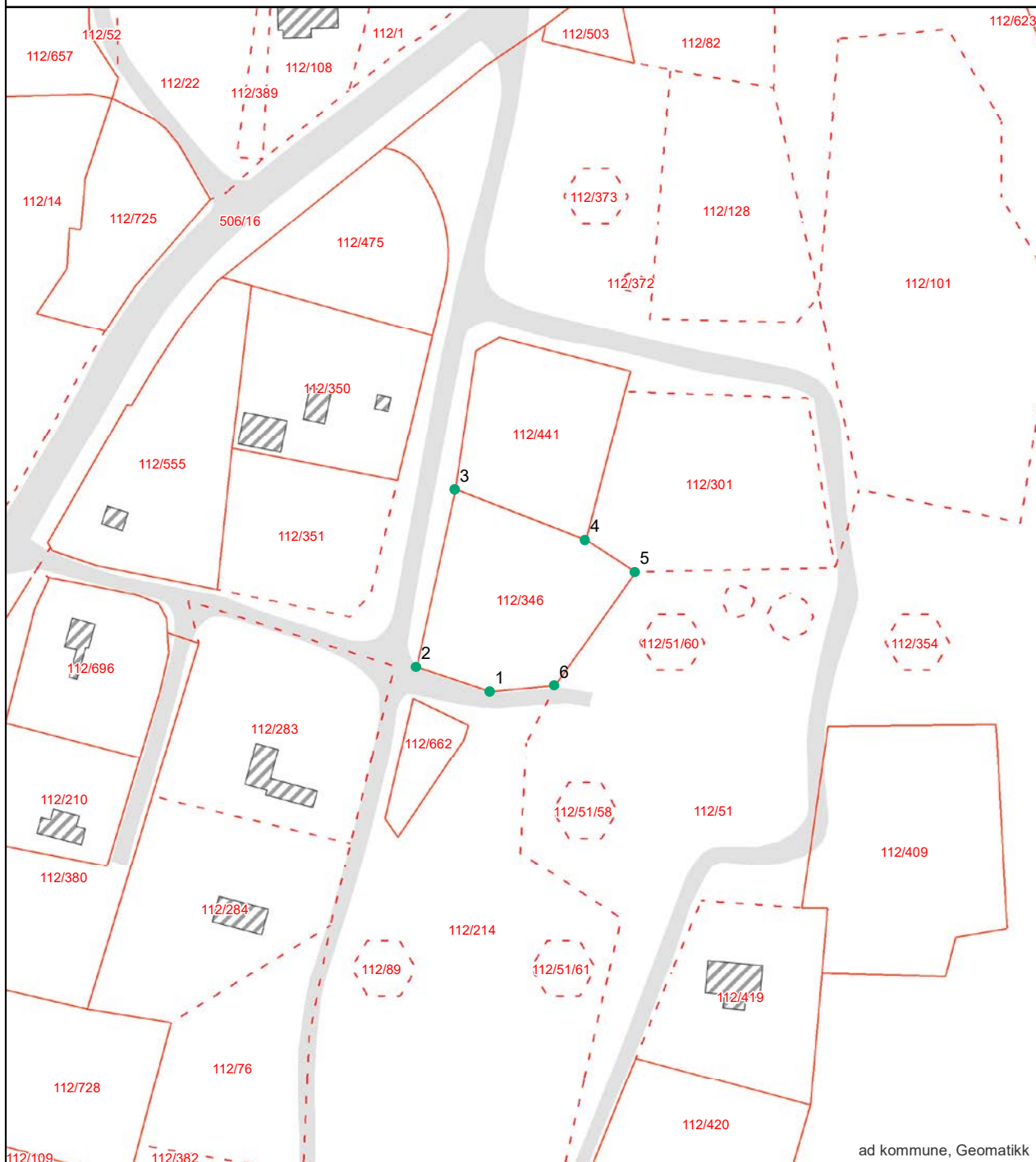
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569457.87101	599591.63307	Ikke spesifisert	14.31	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
2	6569462.42712	599578.076368	Ikke spesifisert	33.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
3	6569495.05029	599585.196028	Ikke spesifisert	25.76	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6569485.769	599609.213957	Ikke spesifisert	10.9	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6569479.8503	599618.347973	Ikke spesifisert	25.63	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0
6	6569458.97286	599603.50494	Ikke spesifisert	11.94	Umerket		GPS Fasemåling RTK	14	0

side: 1



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Levvelveien 23, 1628 ENGELSVIKEN  
Gnr/Bnr: 112/346/0/0

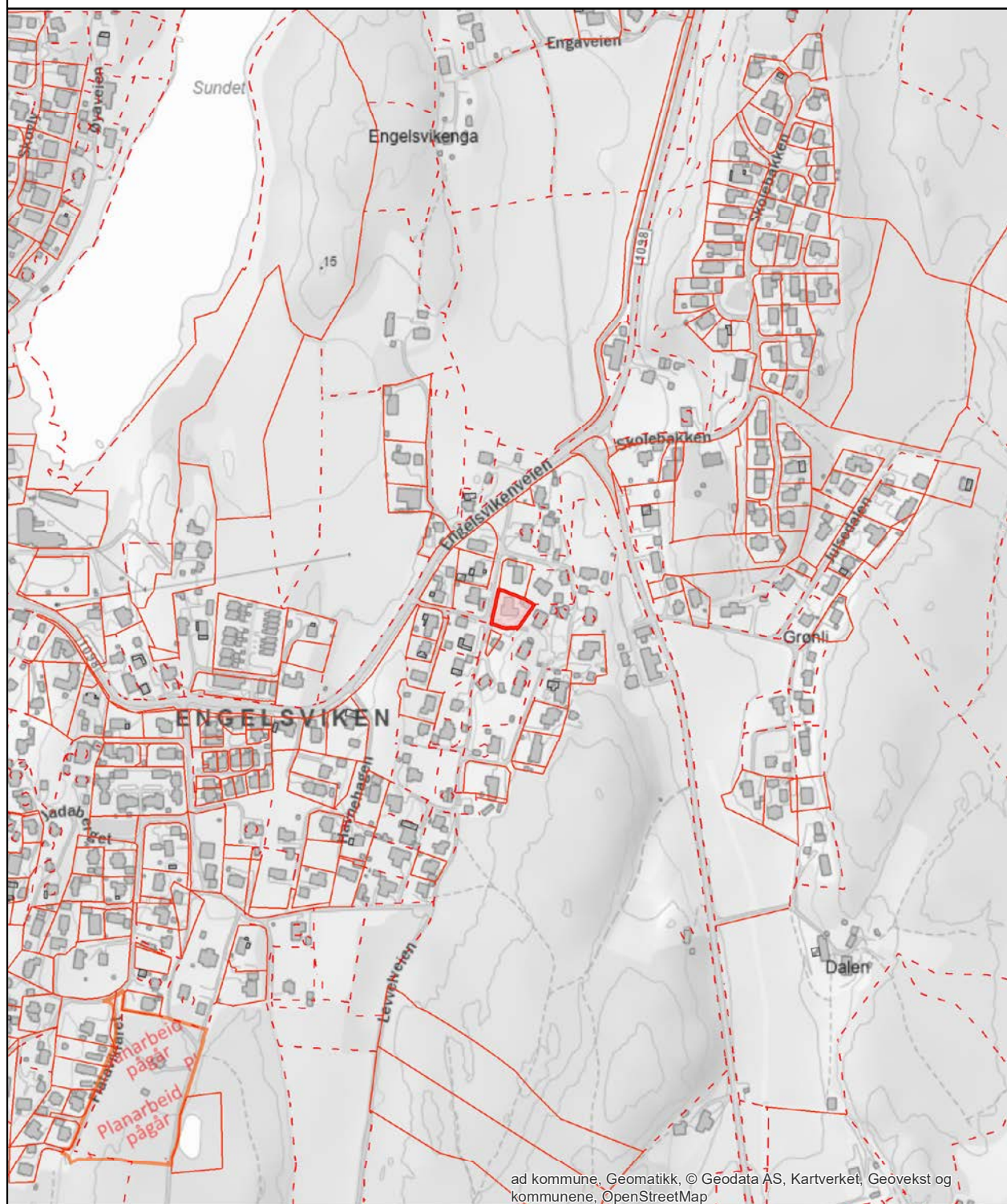
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-09-09



Planident:  
Plannavn:

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

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



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



**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/765	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/765	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartproyekt: Geovisat FK8  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsommet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

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

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

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

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	SG	Bilgrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

Forsvaret

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

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

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

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

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

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

**SAMFERDSEL**

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

**JURIDISK LINJE**

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







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

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



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Levvelveien 23, 1628 ENGELSVIKEN  
Gnr/Bnr: 112/346/0/0

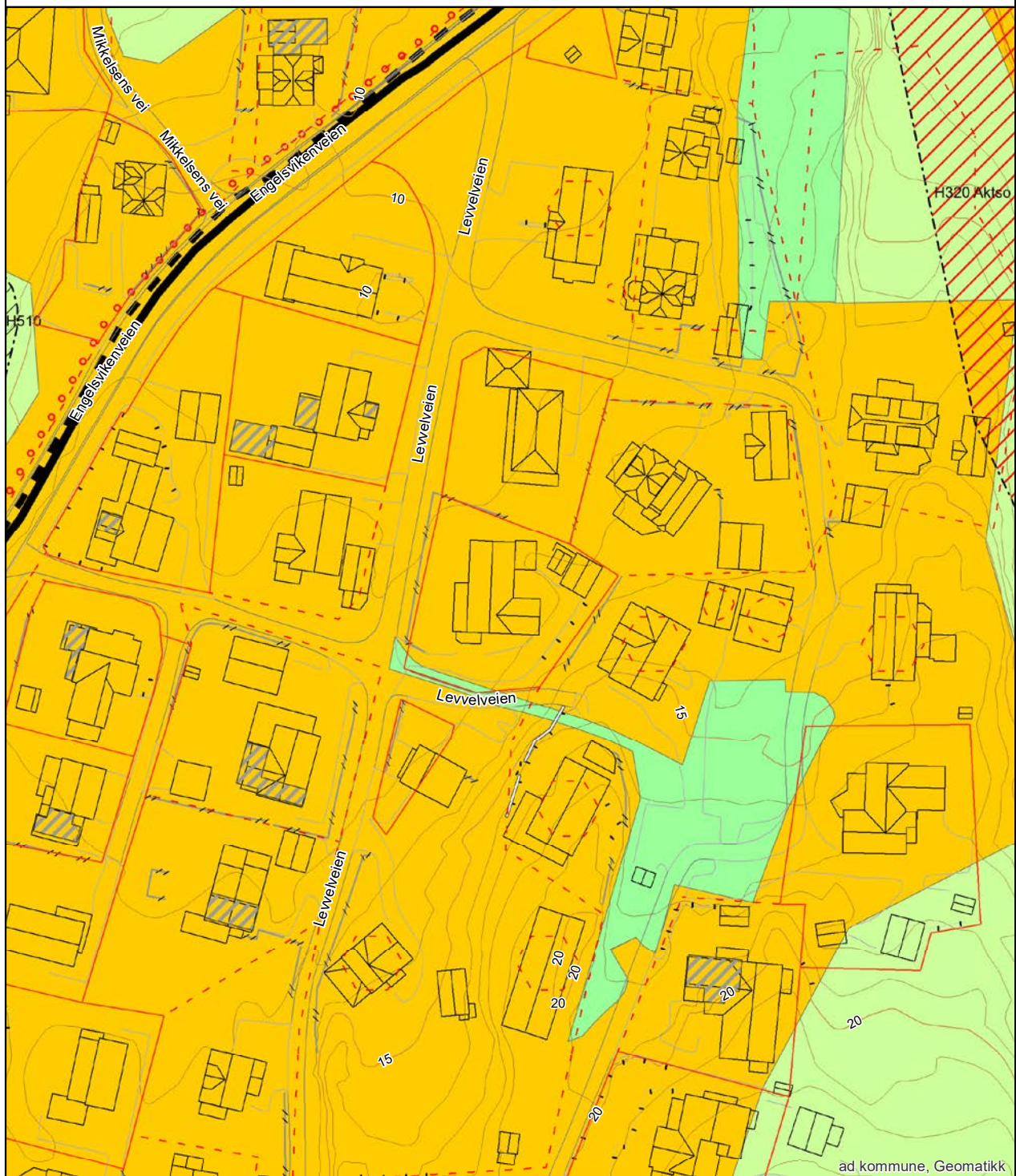
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-09



Planident: 913  
Ikrafttreddesdato: 15.6.2023  
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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





## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. september 2024

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

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 112 Bruksnr.: 346 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0  
Adresse: Levvelveien 23, 1628 ENGELSVIKEN

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

## 3107 Fredrikstad - 112/346/0/0

Eierrepresentant: Jensdottir Solrun

Regningsmottaker: Jensdottir Solrun

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	NYSTED	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	112	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	346	Oppgitt areal	944 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	949,1 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Levvelveien 23 1628 ENGELSVIKEN	Tilleggsnavn	Engalsvik	Kirkesogn	Onsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Manstad

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147886845	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		150

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JENSDOTTIR SOLRUN	LEVVELVEIEN 23	1628 ENGELSVIKEN	1/2	Hjemmelshaver
HJARTARSON STEINAR GISLI	LEVVELVEIEN 23	1628 ENGELSVIKEN	1/2	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.10.2024	1/1	0	kr 471,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 208,00	01.10.2024	1/1	0	kr 1 510,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 932,00	01.10.2024	1/1	0	kr 2 415,00
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 946,00	01.10.2024	1/1	0	kr 3 683,00
60 ESkatt Bolig	2 460 800,00 0/00	kr 3,20	01.10.2024	1/1	0	kr 7 874,00
350 AKONTO AVLØP	215,00 M3	kr 28,23	01.10.2024	1/1	0	kr 7 587,00
250 AKONTO VANN	215,00 M3	kr 14,22	01.10.2024	1/1	0	kr 3 822,00

kr 27 362,00

## VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
48228394	100		100 Årsavlesning - Ekstern kilde	31.10.2023	2023	230	3780





## Fredrikstad kommune

**Adresse** Postboks 1405, 1602

**Telefon**

Utskriftsdato: 17.09.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 112 **Bruksnr.:** 346

**Adresse:** Levvelveien 23, 1628 ENGELSVIKEN

**Referanse:** 1111240124

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

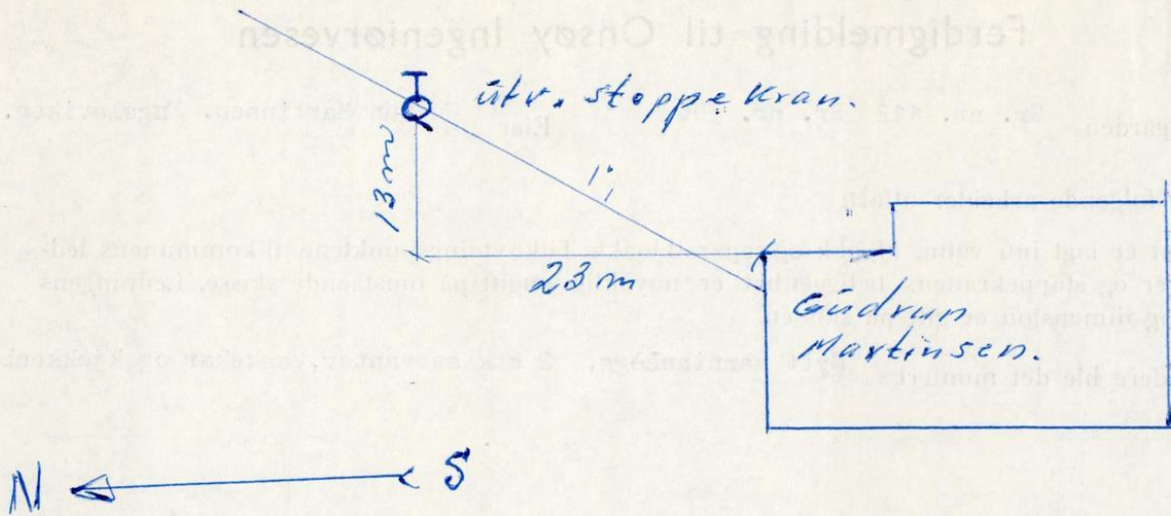
#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

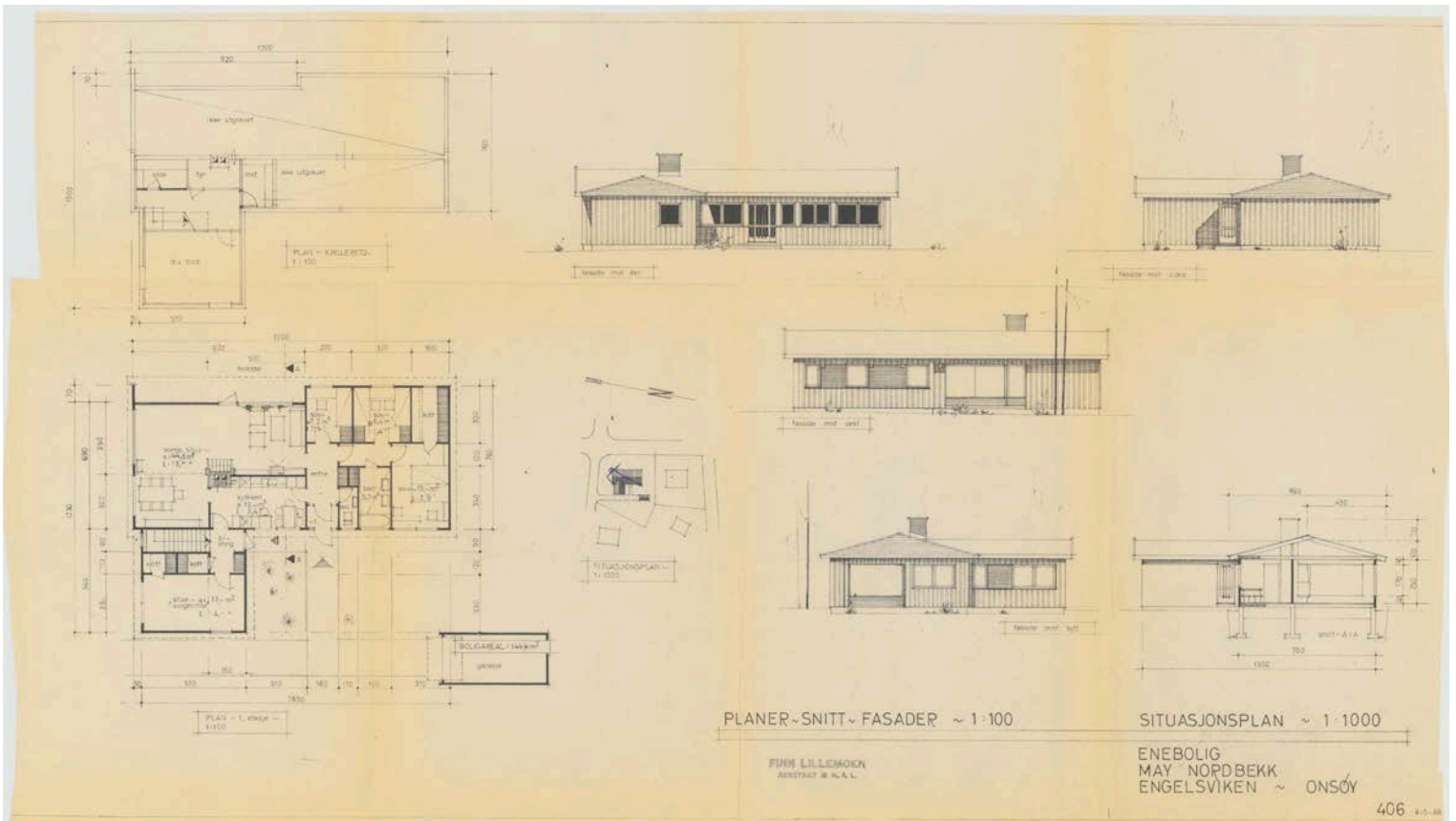
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

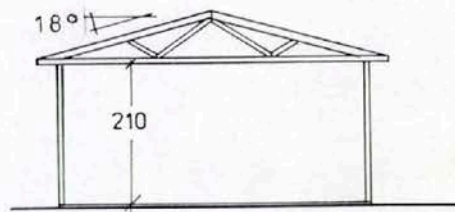
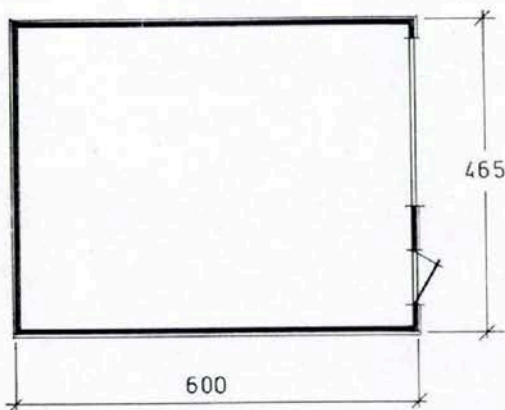
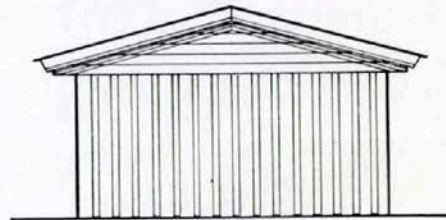
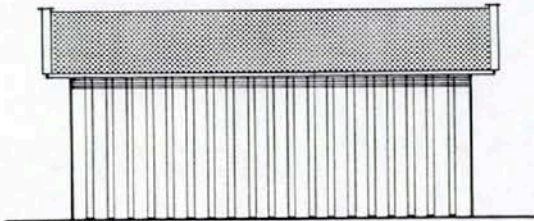
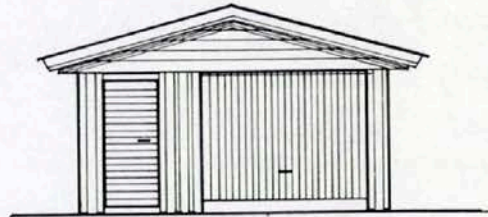
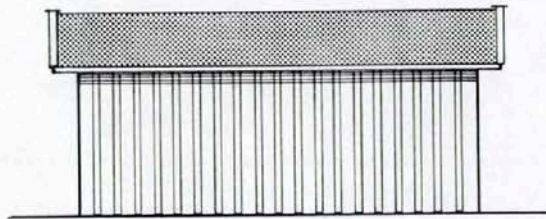
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.









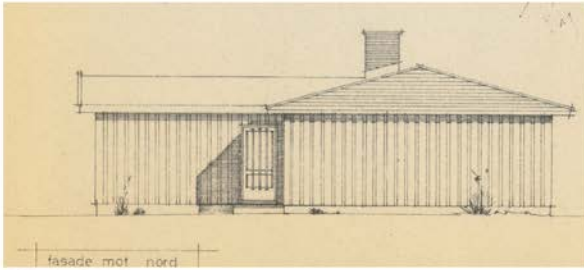


DATA	KONSTR. TEINET	TRACET	MÅLESTOKK
131082	SH		1:100
REV			

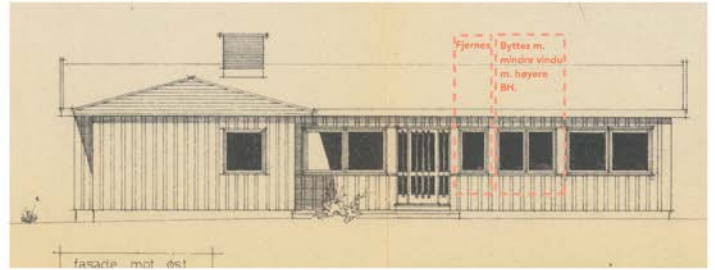
ELEMENTGARASJE

**Karlshus Bruk A.s**  
1640 Råde

MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE



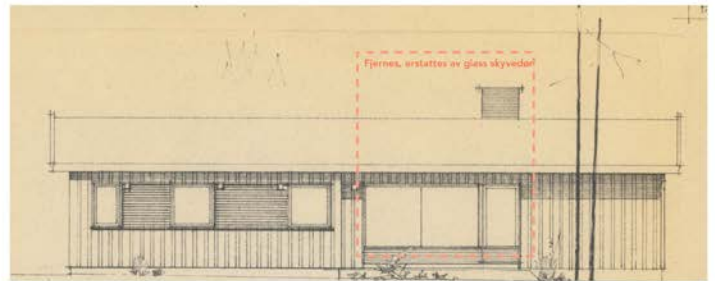
1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Vest

BM med ARCHICAD 32 NOR - Fillosgang: C:\Users\harter\OneDrive\Arbeid\23\levveien 23\uppteikning.pln

Byggher:  
Steinar Hjartarson  
Livvelveien 23  
1628 Fredrikstad

Fase:  
Nabovarsel  
Prosjekt:

Livvelveien 23

Gnr./Bnr./Festnr.: 112/346  
Filnavn: Livvelveien 23 uppteikning.pln

Tegning: Alle fasader eksisterende

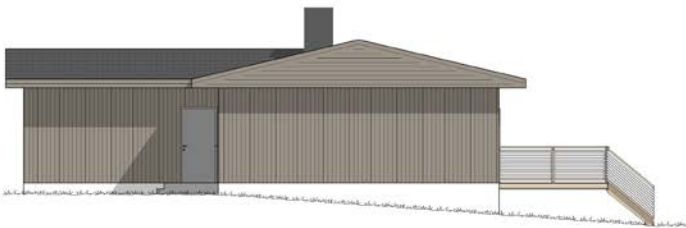
Dato	Rev. nr.	Beskrivelse	Sign.	Kont.

Tegnet av: Kontrollert av: Revisjon dato: 06.03.2024

Tegningnr.: A40-01 Målestokk: A3: 1:100 Revisjon:

NB: Alle lister og mål kontrolleres på stedet





1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Vest

NB: Alle lister og mål korrigert på stedet

BM med ARCHICAD 32 NOR - Fillosgang: K:\stærker\Oppg\Levveien 23\levveien 23\uppteikning.pln

	Byggher: Steinar Hjartarson Livvelveien 23 1628 Fredrikstad		Fase: Nabovarsel							
			Prosjekt: Livvelveien 23							
	Gnr./Bnr./Festnr: 112/346		Filnavn: levveien 23 uppteikning.pln		Tegnet av:		Kontrollert av:		Revisjon dato: 06.03.2024	
	Tegning: Alle fasader nye				Tegningnr: A40-02		Målestokk: A3: 1:100		Revisjon:	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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



Retts 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.



# 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:** Levvelveien 23  
1628 ENGELSVIKEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jens August Larsen**Telefon:** 997 17 879  
**E-post:** jens.august.larsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre