

**aktiv.**  
Tar deg videre



aktiv.

Werenskiolds gate 16, 1608 FREDRIKSTAD

**Sjarmerende reoveringsobjekt  
med skjermet tomt og  
rusleavstand til sentrum**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeplerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**





Eiendomsmegler MNEF

**Lars-Ketil Liane**

**Mobil** 950 92 360

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

**Aktiv Fredrikstad og Hvaler**

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 117 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 067 890,-  
**Selger:** Erik Meyer

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1890  
**P-rom/BRA:** 155/159 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 391 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 300, bnr. 1465

**Oppdragsnr.:** 1111230035

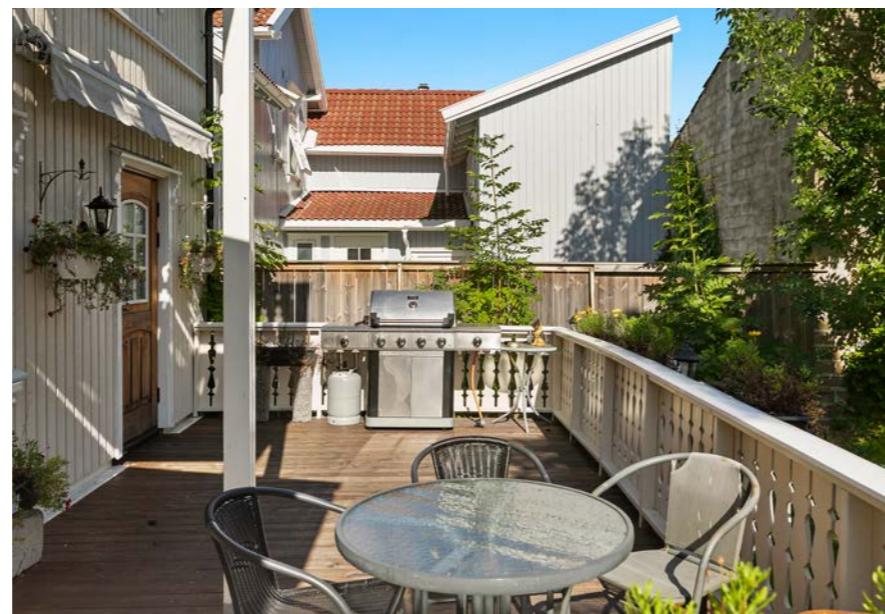
## Sjarmerende renoveringsobjekt med skjermet tomt og rusleavstand til sentrum

Eiendommen i Werenskiolds gate 16 i Fredrikstad gir en god mulighet for deg som ønsker å bo i et sentralt, etablert boligområde ved Holmen. Denne eiendommen ligger meget sentralt til, med nærhet til alle byens fasiliteter og det vakre bryggeområdet med sine restauranter og utesteder.

Eneboligen har en eldre og enkel standard innvendig, og den bærer preg av behov for renovering. Dette betyr også at du har en god mulighet til å forme din egen drømmebolig etter dine egne ønsker og behov.

Eiendommen har en hyggelig tomt med en gruset gårdsplass, perfekt for parkering av flere biler. En liten gressplen gir deg plass til utendørs aktiviteter, her finner du også en lekestue for de minste familiemedlemmene.

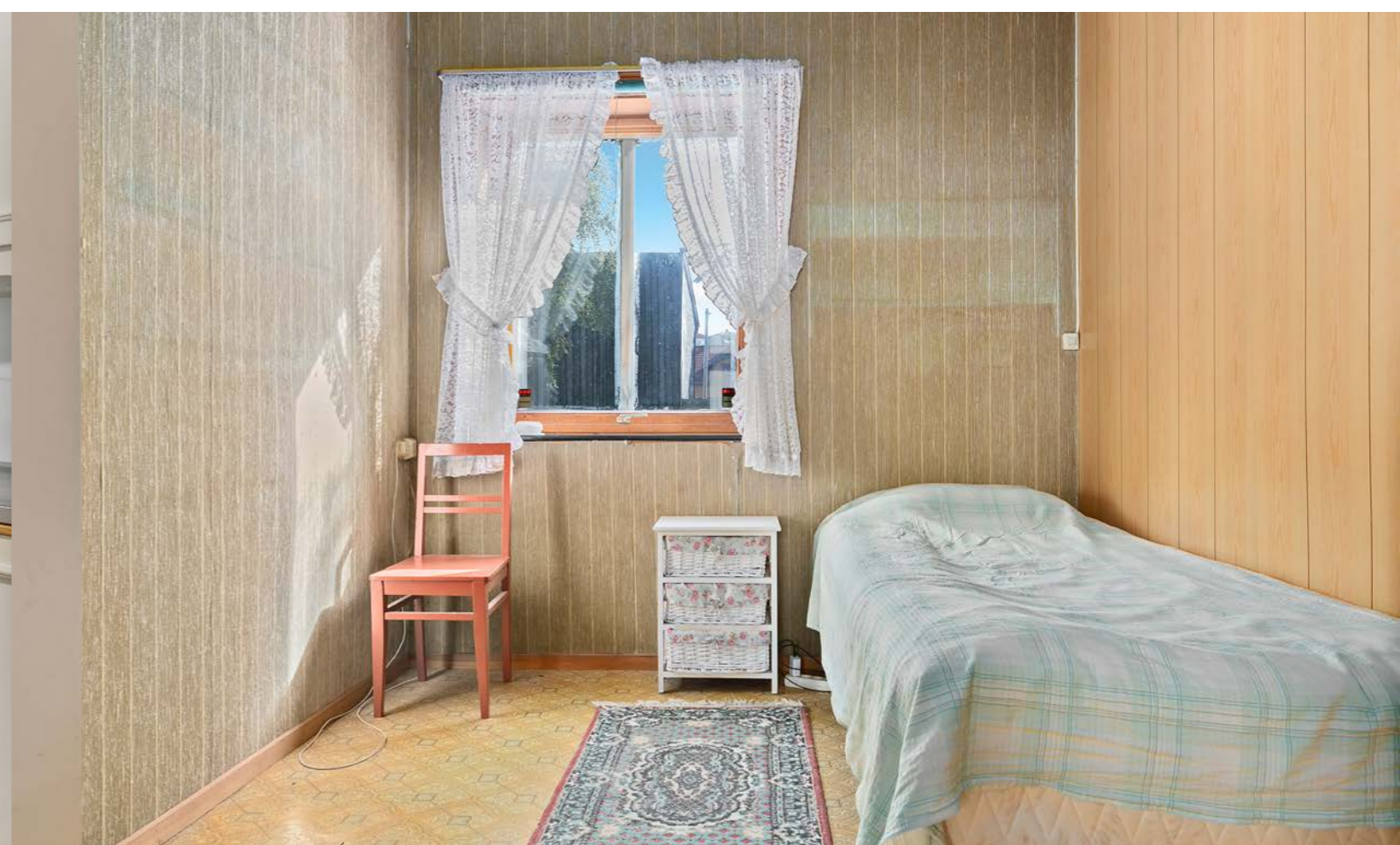
Velkommen til visning!



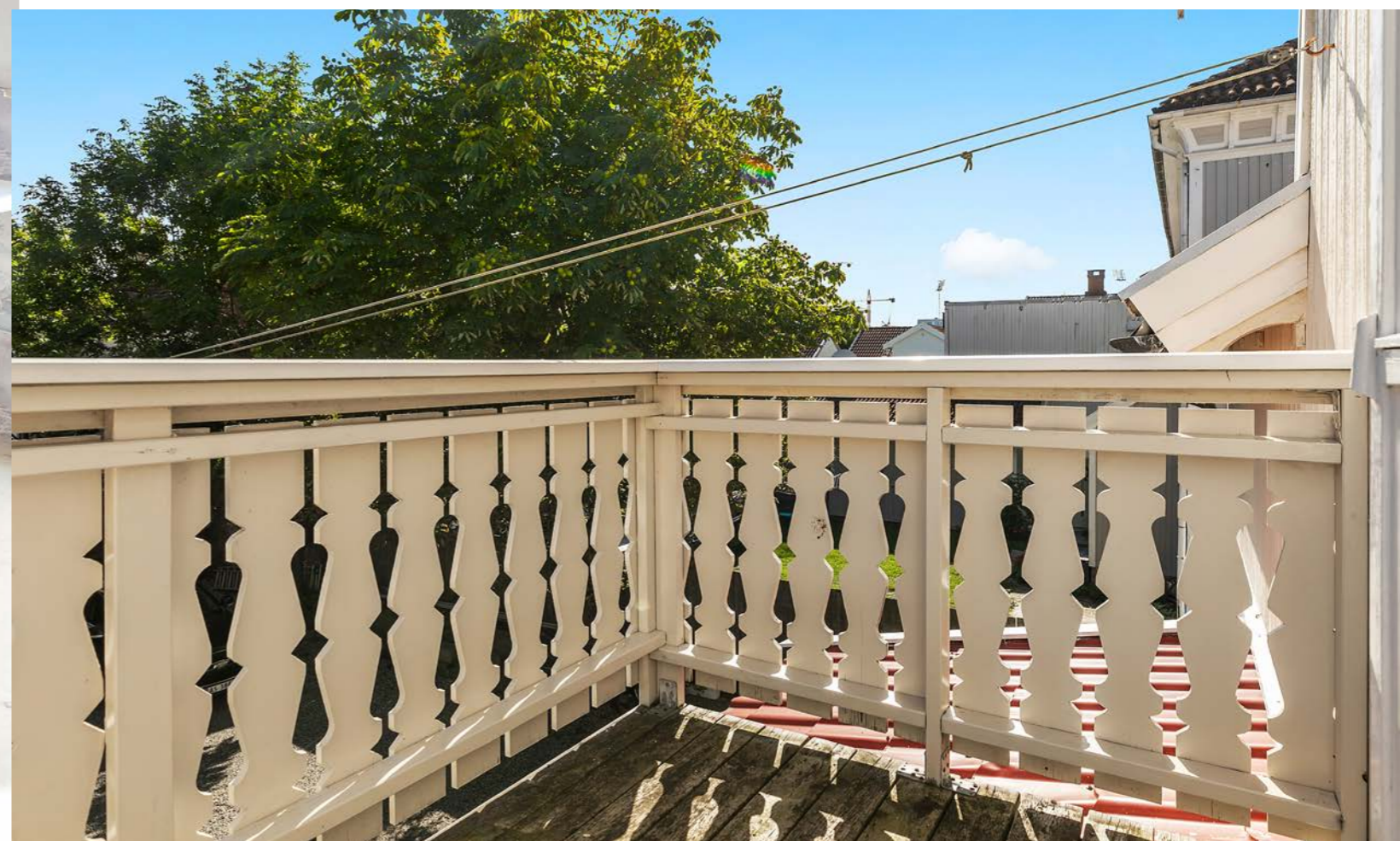
## Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Velkommen .....            | 4  |
| Om eiendommen .....        | 22 |
| Tilstandsrapport .....     | 34 |
| Egenerklæring .....        | 58 |
| Forbrukerinformasjon ..... | 97 |
| Budskjema .....            | 98 |





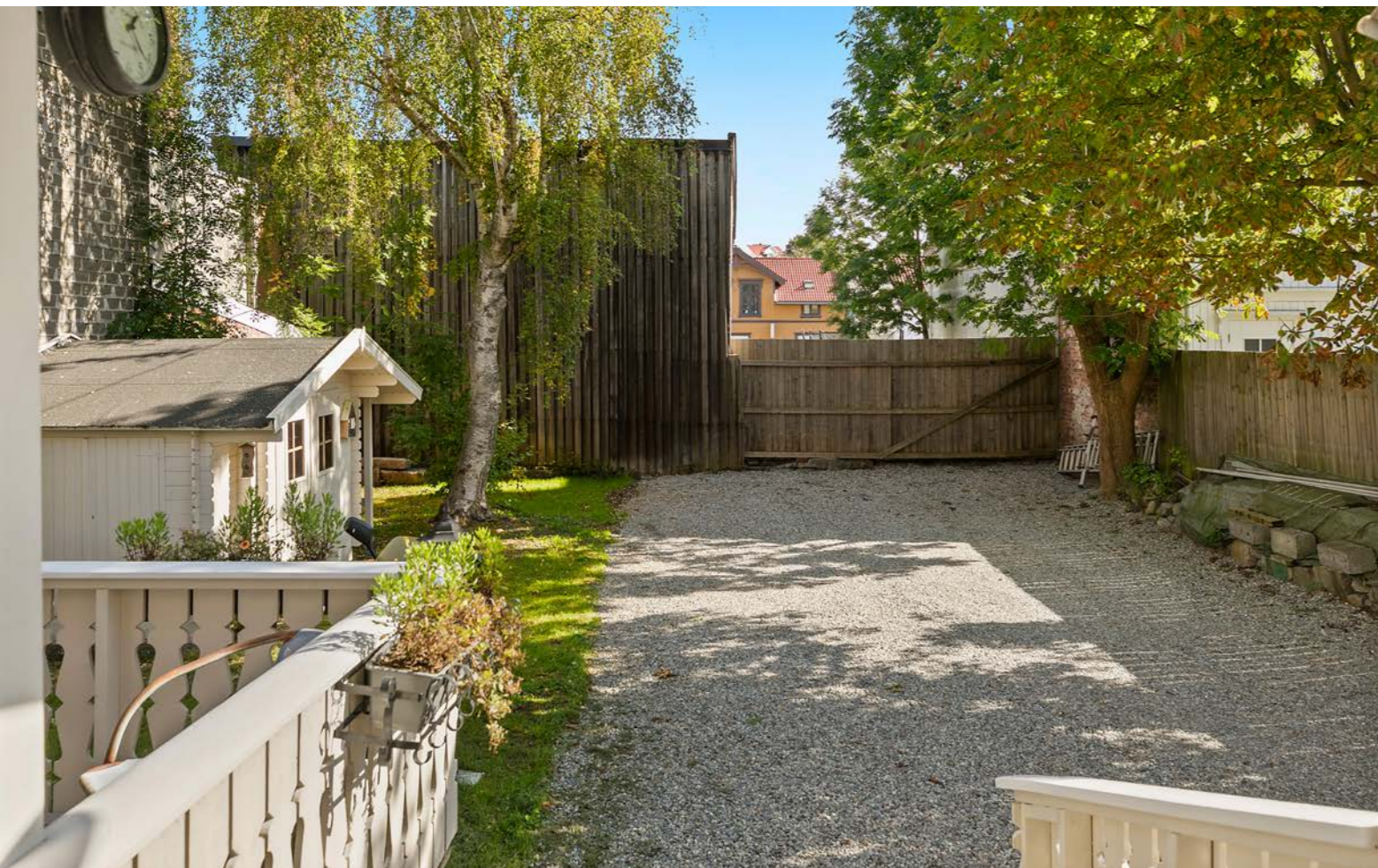












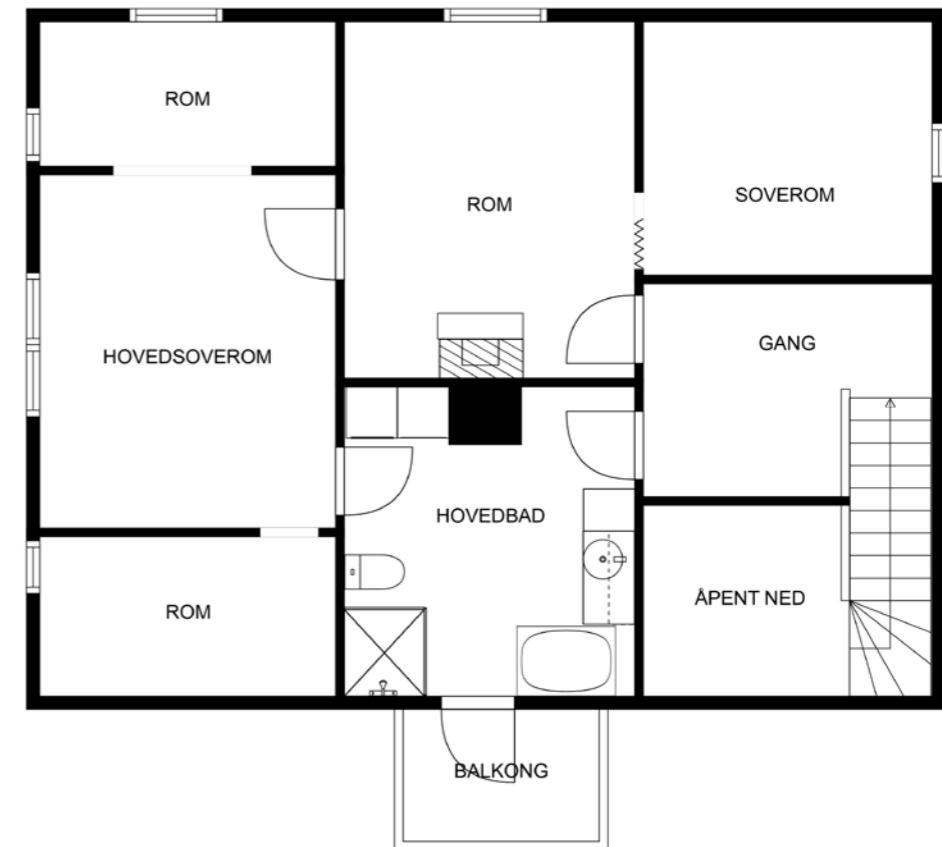
1. etasje



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

2. etasje



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 159kvm

P-rom 155kvm

### Arealbeskrivelse

#### Bruksareal

1. etasje: 84 kvm Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Arealene er hentet fra tilstandsrapport. Areal og rom er angitt og definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent fra bygningsmyndighetene.

2. etasje: 75 kvm

#### Primærrom

1. etasje: 84 kvm P-rom: Gang, toalettrom, stue, soverom, kjøkken, trapperom/gang.

2. etasje: 71 kvm P-rom: Trapperom/gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3 - uinnredet, alkove.

Deler av arealet i 2. etg er strippet ned for oppussing, men er allikevel medregnet som P-rom, da det har vært benyttet som soverom/oppholdsrom. har ikke målbart areal.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

391 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

oppmåling.

### Beliggenhet

Sjarmerende enebolig beliggende i et etablert boligområde ved Holmen i Fredrikstad kommune. Eiendommen har en sentral beliggenhet med nærhet til Fredrikstad sentrum med sine bymessige fasiliteter og brygge-promenaden med sine restauranter og utsteder.

Området er noe tilbaketrukket fra sentrumsområdet med kort vei til barnehager, barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler. Videre er det kort vei til Værsteområdet som ligger på Kråkerøy. Der ligger Fag- og Høgskolen i Østfold, Wang toppidrett, Helsehus med legevakt, Kulturskole, "nye" Fredrikstad stadion, diverse forretninger og servicetilbud.

Det er gangavstand til nærbutikker, både Kiwi på Frydenberg og Rema 1000 på Fjeldberg, samt ulike eksotiske forretninger med matvarer fra "hele verden". Fra eiendommen er det kort vei til Fredrikstad marka med flotte turmuligheter om sommeren og lysløyper på vinteren.

Området har et godt utbygd nett med offentlig kommunikasjon. Med gåavstand til bussholdeplassen, er det enkelt å komme seg til hovedstaden enten i forbindelse med jobbpendling, eller om man kun skal ut på reise. En weekend i Oslo er kun en busstur unna.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med AKTIV visningskilt på oppsatte fellesvisninger. Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på

kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i området er bestående av eldre trehusbebyggelse, flermannsboliger og boligblokker.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager i området:

- Domkirken barnehage

- Trosvik barnehage

Skoler i området:

- Trosvik barneskole

- Kværnhuset ungdomsskole - 8. til 10. trinn:

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

### Bygningssakkyndig

Terje Frost

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekking og undertak omlagt ca. 1993. Nytt undertak lagt ovenpå eksisterende iflg eier. Renner og beslag i lakkert/behandlet stål. Antar nye i forbindelse med omlegging av taktekkingen. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, antar stående massiv plank. Fasade/kledning har stående bordkledning. Omkledd ca. 1980 ut mot vei og 2017 på gavelsider. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Bygningen har

malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra 1980 tallet, nyere vindu med 2 lags isolerglass fra 2000 på soverom under oppussing i 2 etg. Bygningen har eldre teak/edeltre hovedytterdører. Malt balkongdør i tre, med 2 lags glass fra 1985 på bad i 2 etg. Veranda i impregnert trekonstruksjon, på ca. 19m<sup>2</sup> ved adkomst, malte materialer i rekkverk. Enkel liten veranda i trekonstruksjon med adkomst fra bad i 2 etg. Enkel tretrapp i ankomst.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

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

### Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo? Ja.

Er det salg ved fullmkat? Ja.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

### Innhold

1. etasje: Gang, toalettrom, stue, soverom, kjøkken, trapperom/gang.

2. etasje: Trapperom/gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3 - uinnredet, alkove - uinnredet, bod.

### Standard

Eiendommen i Werenskiolds gate 16 i Fredrikstad gir en god mulighet for deg som ønsker å bo i et sentralt, etablert boligområde ved Holmen. Denne

eiendommen ligger meget sentralt til, med nærhet til alle byens fasiliteter og det vakre bryggeområdet med sine restauranter og utesteder.

Eneboligen har en eldre og enkel standard innvendig, og den bærer preg av behov for renovering. Dette betyr også at du har en god mulighet til å forme din egen drømmebolig etter dine egne ønsker og behov.

Eiendommen har en hyggelig tomt med en gruset gårdsplass, perfekt for parkering av flere biler. En liten gressplen gir deg plass til utendørs aktiviteter, her finner du også en lekestue for de minste familiemedlemmene.

Trær, bebyggelsen på naboeiendommene og gjerder omgir eiendommen og gir følelse av privatliv. Tomten er fin som den er i dag, men har stort potensial for en med grønne fingre.

Boligen er fordelt over to etasjer og har en romslig og gjennomtenkt planløsning som gir deg god plass til å leve komfortabelt. I første etasje finner du en romslig gang med plass til yttertøy og sko, et praktisk plassert toalettrom, en stor stue som har plass til både en komfortabel sofaseksjon og et spisebord, et soverom, og et kjøkken med plass til et lite spisebord. I tillegg er det en trapperom/gang som forbinder de ulike rommene og etasjene.

I andre etasje finner du et trapperom/gang, et bad/vaskerom med utgang til balkong, og hele tre soverom. Det ene soverommet har tilgang til en uinnredet alkove. I tillegg har etasjen en praktisk bod.

Selv om eiendommen krever litt kjærlighet og

oppgradering, gir dens sentrale beliggenhet deg en unik mulighet til å nyte alt Fredrikstad har å tilby. Med din personlige touch kan du gjøre dette til ditt drømmehjem i en av de mest sentrale delene av byen. Werenskiolds gate 16 gir deg en sjanse til å leve sentralt i et sjarmerende boligområde med Fredrikstad bys pulserende liv rett utenfor døren.

Bygget har gjennomgående eldre/enkel standard og bærer preg av stedvis manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Eldre enebolig, oppført i trekonstruksjon over 2 etasjer samt krypkjeller og lavt krypeloft. Opprinnelig bygget på slutten av 1800 tallet, Vedlikeholdsoppdatert og modernisert på 1980 tallet samt noe senere. Saltak i trekonstruksjon, undertak av bord/flis, tekket med betongtakstein for hovedtaket og tekket med stålplater på tak over inngangsparti. Grunnmur i naturstein. Det er vann i kjeller, iflg eier oppstod dette i etterkant at kommunen gravet i gaten for en del år tilbake. Ytterligere kontroll og tiltak anbefales. Enkle eldre overflater/utstyr og innredninger fra tidligere vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Bad og kjøkken er antatt modernisert på 1980 tallet. Elde og bruksslitasje generelt samt enkelte rom hvor det er revet/påbegynt oppussing for en stund tilbake. Behov for utskiftning og oppussing generelt. Våtrom må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte eldre bygningsdeler må påregnes å skiftes ut, normal elde/slitasje.

Innvendig er det tregulv og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy

radonkonsentrasjon. Boligen har mursteinspipe. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører /formpressede.

Bad/vaskerom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp tidlig på 1980 tallet. Badet må påregnes å totalrehabiliteres for å tilfredsstille forskriftskrav. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Massive trevegger. Ingen indikasjon på fukt ved fuktsøk med stikksonder (Protimeter SM)

Kjøkkenet har enkel eldre innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Det er frittstående kjøleskap og komfyr. Antar innredning fra 1980 tallet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom, gulv wc og enkel eldre servantinnredning.

Tomteforhold: Det er ukjent byggegrunn, antar leirholdige masser. Drenering fra byggeår. Det er vann i krypkjeller. Vanninntrengning oppstod i etterkant av at kommunen gravet opp i gaten for en del år tilbake. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Flat tomt. Ikke etablert spesielt fall ut fra undermuren. Utvendige vannrør og avløpsrør er av PEL og plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent tidspunkt for utførelse. Det er innvendig dagtank for parafin. Antar at det tidligere har vært parafinfat ute, og ikke nedgravet tank.

TG3 Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler stedvis noe renner og beslag.  
- Innvendig > Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har store skader.  
- Våtrom > Generell > Bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
- Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.  
- Tomteforhold > Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det er vann i krypkjeller.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking: Det er avvik: Noe mosegroing på mønesteiner generelt.  
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Kledning er ikke renskåret/avsluttet rett på gavel inn mot nabo. Det er sprekk i kledning i 2 etg v/vindu, gavel nord. Sprekk/retningsavvik i skjøt på fotplank ut mot veien.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er avvik: Eldre konstruksjon, fare for skjult svikt/risikokonstruksjon. Ytterligere kontroll anbefales. Iflg visuell besiktigelse inne og ute samt fuktsøk i himling er det ikke avdekket unormal tilstand ihht bygningsdelens alder.

- Utvendig > Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Justering og vedlikehold må påregnes, evt bytte balkongdør.

- Innvendig > Overflater: Det er avvik: Enkelte rom uinnredet, generelt er det behov for oppussing.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er 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. Det er vann i krypkjeller, fare for skade/skjult svikt i bjelkelag mot 1 etg. Det er noe svikt i gulvet i gangen (inn mot stuen).

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det foreligger ikke feierrapport. Ukjent om parafinbrenner er i bruk.

- Innvendig > Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er avvik: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er vann i krypkjeller. Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst. Fuktigheten vil tidvis være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring

uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

- Innvendig > Innvendige dører: Det er avvik: Elde/bruksslitasje.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner: Det er avvik: Eldre varmpumpe, ukjent alder og tilstand, samt tidspunkt for siste service.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Oppgradert el-skap, 35 amp hovedsikring, 8 fordelingskurser med automater.

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk ned ca 87cm, minimalt avvik fra kravet på 90 cm.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Massive trevegger. Ingen indikasjon på fukt ved fuktsøk med stikksonder (Protimeter SM)

- Tomteforhold > Oljetank. Det er innvendig dagtank for parafin. Antar at det tidligere har vært parafinfat ute, og ikke nedgravet tank.

- Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken: Det er avvik: Kort gjenværende forventet levetid.

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

#### **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**

Plass til flere biler i gruset 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>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: 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**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Tekniske installasjoner:

- TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.
- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Antar opplegg i hovedsak fra 1980 tallet.
- Det er avløpsrør av plast. Antar fra 1980 tallet.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
- Oppgradert el-skap, 35 amp hovedsikring, 8 fordelingskurser med automater.
- Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Peis og parafin-brenner i stuen. Luft til luft varmpumpe og el ovner.

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Fredrikstad kommune på eiendommen:

Avvik ildsted:  
Gjelder: Jøtul 18

Plassering: 1 etasje, stue  
Feil montering. Avvik: Mangler tilfredsstillende fundament for ildsted. Murt omramming til innsatspeis (Jøtul 18) mangler tilfredsstillende fundament. Kommentar: Murverket til innsatspeisen har gitt etter slik at murverket spriker fra brannmuren. Ildstedet må ordnes eller byttes ut før videre fyring.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd 1

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp Plassering: 1

Innvendig skade på skorsteinsløp. Kommentar: Skorsteinen har gjennomgående dårlige fuger og flere krater i 1. og 2.

etasje. Skorsteinen bør rehabiliteres før videre fyring.

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd 1

Anmerkning ildsted:

Gjelder: Jøtul 711

Plassering: 1 etasje, stue

Ildsted er montert for nære brannmur/ skorstein.

Kommentar: Jøtul 711 i 1. etg er montert for nærme brannmur, over tid kan varmen som reflekterer mellom brannmur og ildsted gjøre at godset i ildstedet blir defekt eller sprekker.

#### Info strømforbruk

Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen.

Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Gul

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

#### Kommunale avgifter

Kr 26 192

#### Kommunale avgifter år

2023

#### Info kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

#### Eiendomsskatt

Kr 6 671

#### Eiendomsskatt år

2023

#### Info eiendomsskatt

Inkludert i kommunale avgifter

#### Formuesverdi primær

Kr 781 405

#### Formuesverdi primær år

2021

#### Formuesverdi sekundær

Kr 2 813 057

#### Formuesverdi sekundær år

2021

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 1465 i Fredrikstad kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3004/300/1465:

23.02.1895 - Dokumentnr: 900025 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3004 Gnr:300 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 1597539 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1465

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Opplysninger fra Fredrikstad kommune:

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

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, kan vi ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen.

Etter at bygningsmassen ble oppført har det blitt innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Ferdigattest utstedes ikke for bygg/endringer/tiltak som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak.

Det betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det er ikke mottatt byggetegninger fra kommunen. Meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet for å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 120 Holmenområdet med gjeldende bestemmelser. Formål: 660 - Bevaringsområder, 110 - Boliger og 322 - Gangvei. Godkjent/vedtatt 21 mai 1979.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 med gjeldende bestemmelser. Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Fare 410 - Krav vedr. infrastr., H410 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg. Godkjent/vedtatt 15. juni, 2023.

Arealplaner under arbeid i området og på eiendommen:

- Veumbekken-Holmen. Planident:

Fra varsel 05.03.2014:Formålet med planarbeidet er å gjenåpne Veumbekken i Holmegata fra Oslogata til Vesterelva. Dette gjøres i forbindelse med omfattende oppgraderingsbehov av eksisterende infrastruktur i området. Holmegata skal transformeres fra bilgate til park og det skal legges til rette for gående og syklist. Gjennomgangstrafikken skal avvises fra området og det skal legges til rette for

opphold, rekreasjon og opplevelse. Standardheving av nærmiljø skal gi gode forutsetninger for revitalisering av området. Samtidig skal det spesielle bygningsmiljøet bevares.

- Trosvikstranda.

Fra varslingsbrev 06.05.2019: Formålet med planen er å videreutvikle Fredrikstad sentrum langs elvens bredde og gjøre Trosvikstranda til en naturlig forlengelse av eksisterende sentrumsbebyggelse, med sentrumsformål så som forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse, fritids- og turistformål, mm.

- Arena Fredrikstad og Frederik II VGS.

- Stadion-Gamle Beddingvei.

Fra Varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Stadion og Gamle Beddingvei: Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for siktutbedring i svingen mellom Stadion og Gamle Beddingvei og forbedret gang-/sykkelprioritet i planområdet, samtidig som gatene skal fungere som kjøreatkomst for tiliggende bolig- og næringsbebyggelse. Dette i forbindelse med at dagens kjøreadkomst via Værestorvet-Gamle Beddingvei skal stenges for ordinær trafikk i forbindelse med utbygging av området. Høgskolen i Østfold (HiØ) planlegger mer åpne og utadrettede fasader langs planområdet, og planarbeidet vil koordineres med dette. Endret avkjørsel fra Jens Wilhelmsens gate (fylkesvei 108) vis-a-vis innkjøring til Stadion P-hus, og nytt fotgjengerfelt over fylkesveien i forlengelsen av gaten Stadion skal også vurderes i planarbeidet.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold  
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, 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**  
3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
98 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 950 000,00))

117 890,- (Omkostninger totalt)

4 067 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 117 890

**Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

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

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglernes vederlag**

Følgende er avtalt om meglernes vederlag:  
Markedspakke (Kr.32 025)  
Grunnpakke (Kr.12 950)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 950 000,-) (Kr.71 100)  
Oppgjør (Kr.8 250)  
Tingl. hjemmelsklæring - Statens Kartverk (Kr.500)  
Visningshonorar (Kr.2 800)  
Totalt kr. (Kr.127 625)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte

visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

24.05.2024

# Tilstandsrapport

📍 Werenskiolds gate 16, 1608 FREDRIKSTAD

🏠 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 300, bnr. 1465



## 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.

Areal (BRA): Enebolig 159 m<sup>2</sup>



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



Befaringsdato: 22.06.2023    Rapportdato: 17.09.2023    Oppdragsnr.: 19389-1147    Referansenummer: AB8653

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



Gyldig rapport  
17.09.2023

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

### Rapportansvarlig

Terje Frost  
Uavhengig Takstingeniør  
a1eiendomstaksering@gmail.com  
906 14 077

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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

Eldre enebolig, oppført i trekonstruksjon over 2 etasjer samt krypkjeller og lavt krypeloft. Opprinnelig bygget på slutten av 1800 tallet, Vedlikeholdsoppdatert og modernisert på 1980 tallet samt noe senere. Saltak i trekonstruksjon, undertak av bord/flis, tekket med betongtakstein for hovedtaket og tekket med stålplater på tak over inngangsparti. Grunnmur i naturstein. Det er vann i kjeller, iflg eier oppstod dette i etterkant at kommunen gravet i gaten for en del år tilbake. Ytterligere kontroll og tiltak anbefales. Enkle eldre overflater/utstyr og innredninger fra tidligere vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Bad og kjøkken er antatt modernisert på 1980 tallet. Elde og bruksslitasje generelt samt enkelte rom hvor det er revet/påbegynt oppussing for en stund tilbake. Behov for utskiftning og oppussing generelt. Våtrom må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte eldre bygningsdeler må påregnes å skiftes ut, normal elde/slitasje.

### Enebolig - Byggeår: 1890

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen stige tilgjengelig. Taktekking og undertak omlagt ca 1993. Nytt undertak lagt ovenpå eksisterende iflg eier. Renner og beslag i lakkert/behandlet stål. Antar nye i forbindelse med omlegging av taktekkingen. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, antar stående massiv plank. Fasade/kledning har stående bordkledning. Omkledd ca 1980 ut mot vei og 2017 på gavelsider. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra 1980 tallet, nyere vindu med 2 lags isolerglass fra 2000 på soverom under oppussing i 2 etg. Bygningen har eldre teak/edeltre hovedytterdører. Malt balkongdør i tre, med 2 lags glass fra 1985 på bad i 2 etg. Veranda i impregneret trekonstruksjon, på ca 19m2 ved adkomst, malte materialer i rekkverk. Enkel liten veranda i trekonstruksjon med adkomst fra bad i 2 etg. Enkel tretrapp i ankomst.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det tregulv og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon. Boligen har mursteinspipe. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører /formpressede.

#### Oppvarming

Peis og parafin-brenner i stuen. Luft til luft varmepumpe og el ovner.

#### VÅTROM

##### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp tidlig på 1980 tallet. Badet må påregnes å totalrehabiliteres for å tilfredsstille forskriftskrav. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Massive trevegger. Ingen indikasjon på fukt ved fuktsøk med stikksonder (Protimeter SM)

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har enkel eldre innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Det er frittstående kjøleskap og komfyr. Antar innredning fra 1980 tallet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Toalettrom, gulv wc og enkel eldre servanttinnredning.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Antar opplegg i hovedsak fra 1980 tallet. Det er avløpsrør av plast. Antar fra 1980 tallet. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Oppgradert el-skap, 35 amp hovedsikring, 8 fordelingskurser med automater. Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn, antar leirholdige masser. Drenering fra byggeår. Det er vann i krypkjeller. Vanninntrengning oppstod i etterkant av at kommunen gravet opp i gaten for en del år tilbake. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Flat tomt. Ikke etablert spesielt fall ut fra undermuren. Utvendige vannrør og avløpsrør er av PEL og plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent tidspunkt for utførelse. Det er innvendig dagtank for parafin. Antar at det tidligere har vært parafinfat ute, og ikke nedgravet tank.

#### Arealer

##### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig | ETASJE      | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM    |
|----------|-------------|------------|------------|----------|
|          | Etasje 1    | 84         | 84         | 0        |
|          | Loft        | 0          | 0          | 0        |
|          | Etasje 2    | 75         | 71         | 4        |
|          | Krypkjeller | 0          | 0          | 0        |
|          | <b>Sum</b>  | <b>159</b> | <b>155</b> | <b>4</b> |

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

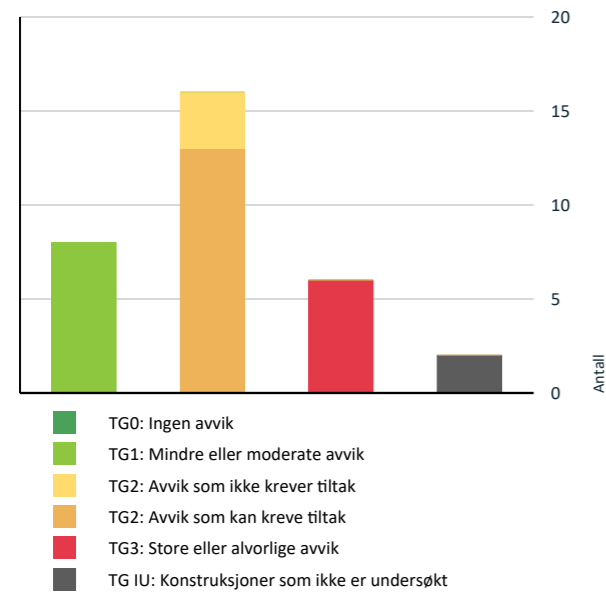
[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

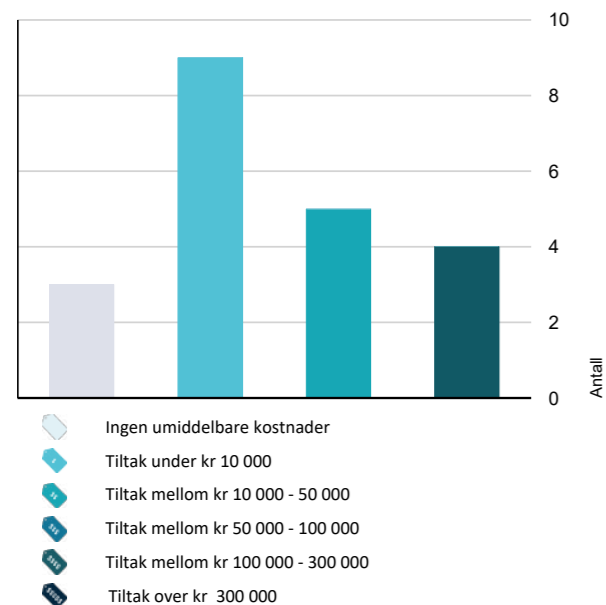
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Werenskiolds gate 16 på Holmen i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Eie Eiendomsmegler 12.06.23 på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier/revirent på befaringsdagen og tilsendte opplysninger/dokumenter, arealer fra oppmåling samt opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Trappen har store skader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Sammendrag av boligens tilstand

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.  
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.  
Det er vann i krypkjeller.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:  
Noe mosegroing på mønesteiner generelt.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er avvik:  
Kledning er ikke renskåret/avsluttet rett på gavel inn mot nabo. Det er sprekk i kledning i 2 etg v/vindu, gavel nord. Sprekk/retningsavvik i skjot på fotplank ut mot veien.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:  
Eldre konstruksjon, fare for skjult svikt/risikokonstruksjon. Ytterligere kontroll anbefales. Iflg visuell besiktigelse inne og ute samt fuktsøk i himling er det ikke avdekket unormal tilstand ihht bygningsdelens alder.

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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.  
Det er avvik:  
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Justering og vedlikehold må påregnes, evt bytte balkongdør.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:  
Enkelte rom uinnredet, generelt er det behov for oppussing.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er 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.  
Det er vann i krypkjeller, fare for skade/skjult svikt i bjelkelag mot 1 etg. Det er noe svikt i gulvet i gangen (inn mot stuen)

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.  
Det foreligger ikke feierrapport.  
Ukjent om parafinbrenner er i bruk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.  
Det er avvik:  
Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er vann i krypkjeller. Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst. Fuktigheten vil tidvis være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befarings uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befarings, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Elde/bruksslitasje.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Eldre varmpumpe, ukjent alder og tilstand, samt tidspunkt for siste service.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Oppgradert el-skap, 35 amp hovedsikring, 8 fordelingskurser med automater.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

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

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

Rekkverk ned ca 87cm, minimalt avvik fra kravet på 90 cm

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

Det er avvik:

Kort gjenværende forventet levetid.

### **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



#### Byggeår

1890

#### Kommentar

Antatt byggeår, rekvirent

#### Anvendelse

Bolig tatt i bruk

#### Standard

Bygget har gjennomgående eldre/enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av stedvis manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen stige tilgjengelig. Taktekking og undertak omlagt ca 1993. Nytt undertak lagt ovenpå eksisterende iflg eier.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe mosegroing på mønesteiner generelt.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Påregnelig vask/vedlikehold

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål. Antar nye i forbindelse med omlegging av taktekingen.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler stedvis noe renner og beslag.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Stigerinn og plattform for feier må monteres.

Komplettering av manglende renner og beslag, samt montering av snøfangere og stigerinn. Sjekk feierrapport om dette er påpekt fra feier. (rapport ikke mottatt)

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, antar stående massiv plank. Fasade/kledning har stående bordkledning. Omkledd ca 1980 ut mot vei og 2017 på gavelsider.



#### Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
• Det er avvik:

Kledning er ikke renskåret/avsluttet rett på gavel inn mot nabo. Det er sprekk i kledning i 2 etg v/vindu, gavel nord. Sprekk/retningsavvik i skjov på fotplank ut mot veien.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lufting evt etablering av lufting bør kontrolleres ytterligere. Avslutning av kledning på gavel bør ferdigstilles. Kontrollere sprekk/årsak ytterligere.

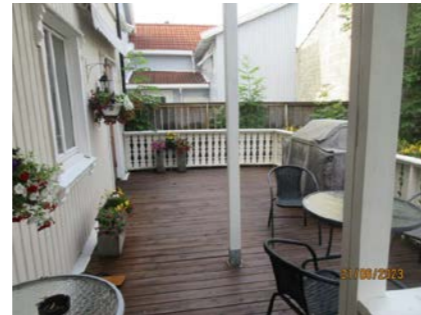
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre konstruksjon, fare for skjult svikt/risikokonstruksjon. Ytterligere kontroll anbefales. Iflg visuell besiktigelse inne og ute samt fuktsøk i himling er det ikke avdekket unormal tilstand ihht bygningsdelens alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll, oppmerksomhet etter vesentlig nedbør

## Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra 1980 tallet, nyere vindu med 2 lags isolerglass fra 2000 på soverom under oppussing i 2 etg.

Årstall: 1983 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Dører

TG 2

Bygningen har eldre teak/edeltre hovedytterdører og malt balkongdør i tre, med 2 lags glass fra 1985 på bad i 2 etg.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Justering og vedlikehold må påregnes, evt bytte balkongdør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Justering og vedlikehold må påregnes, evt bytte balkongdør og ytterdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i impregneret trekonstruksjon, på ca 19m<sup>2</sup> ved adkomst, malte materialer i rekkverk. Enkel liten veranda i trekonstruksjon med adkomst fra bad i 2 etg.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk ned ca 87cm, minimalt avvik fra kravet på 90 cm

## Konsekvens/tiltak

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

## Utvendige trapper

TG 1

Enkel tretrapp i ankomst.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 2

Innvendig er det tregulv og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte rom uinnredet, generelt er det behov for oppussing.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



## Vurdering av avvik:

- Det er 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.

Det er vann i krypkjeller, fare for skade/skjult svikt i bjelkelag mot 1 etg. Det er noe svikt i gulvet i gangen (inn mot stuen)

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere kontroll fra krypkjeller, eller ved åpning av gulv. Kostnad er ukjent, beregnet kun for ytterligere kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe og lukket peis. Antar at det er parafinbrenner i peis.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det foreligger ikke feierrapport. Ukjent om parafinbrenner er i bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sjekk feierrapport. Ikke mottatt/sjekket av takstmannen

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

# Tilstandsrapport

Det er vann i krypkjeller. Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er svært lav og med vanskelig adkomst. Fuktigheten vil tidvis være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Tiltak:
  - Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

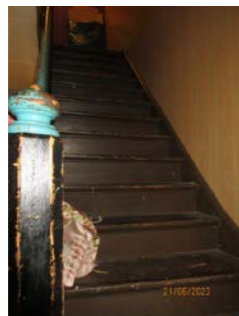
Kostnad er kun beregnet for ytterligere kontroll. Eier har i etterkant av min befaring gravet ned kum med pumpe for automatisk utpumping av overflatevann. Forholdet er også omtalt under punktet: Drenering

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Innvendige trapper

TG 3

Boligen har malt tretrapp.



## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har store skader.

## Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører /formpressede.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Elde/brukslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing/utskifting bør påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

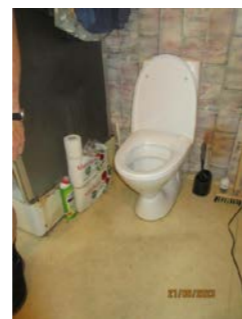
## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

## Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp tidlig på 1980 tallet. Toalett er ca 4 år iflg eier/selger.



## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Massive trevegger. Ingen indikasjon på fukt ved fuktsøk med stikksonder (Protimeter SM)

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har enkel eldre innredning med malte profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Det er frittstående kjøleskap og komfyr. Antar innredning fra 1980 tallet. Oppussing må påregnes.

Årstall: 1980

Kilde: Eier

## Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Årstall: 2017

Kilde: Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Kort gjenværende forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator bør påregnes skiftet

## SPESIALROM

### ETASJE 1 > TOALETTROM

## Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom, gulv wc og enkel eldre servantinredning. Gulv wc ca 5 år iflg eier/selger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

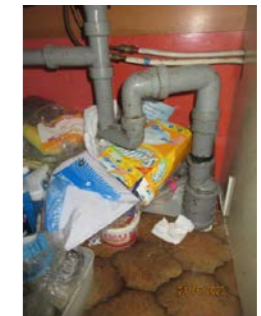
**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 3

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Antar opplegg i hovedsak fra 1980 tallet.



## Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Stoppekraner må merkes. Stoppekraner i kjeller, noe vanskelig adkomst.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast. Antar fra 1980 tallet.



## Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Varmtvannstank

1 TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Årstall: 2019

Kilde: Eier

## Andre installasjoner

1 TG 2

Oppvarming forøvrig med luft\_luft varmepumpe og el ovner



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre varmepumpe, ukjent alder og tilstand, samt tidspunkt for siste service.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll/service

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Elektrisk anlegg

1 TG 2

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Oppgradert el-skap, 35 amp hovedsikring, 8 fordelingskurser med automater.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2019 Div oppgradering samt montering av bereder**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæring for: Bytte sikringskap. Ny kurs til vvb. Ny kurs til stikk kjøkken.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

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

Enkel el kontroll anbefales.



Kostnadsestimat: Under 10 000

## Branntekniske forhold

1 TG 1

Enkle røykvarslere, pulver-apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent Røykvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Bør funksjonstestes.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, antar leirholdige masser.

## Drenering

1 TG 3

Drenering fra byggeår. Det er vann i krypkjeller. Vanninntrengning oppstod i etterkant av at kommunen gravet opp i gaten for en del år tilbake.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er vann i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Eier har etter min befaring gravet ut masser og lagt ned kum med pumpe for automatisk utpumping av vann i kjeller. Det er også gravet noe renner for avrenning av overflatevann mot kummen. Det anbefales ytterligere undersøkelser/tiltak som forhindrer vanninntrengning i krypkjeller, samt evt tiltak med fuksperre mot grunnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## Grunnmur og fundamenter

1 TG 1

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.



## Tilstandsrapport

### Terrengforhold

TG 2

Flat tomt. Ikke etablert spesielt fall ut fra undermuren.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige vannrør og avløpsrør er av PEL og plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent tidspunkt for utførelse.

### Oljetank

TG IU

Det er innvendig dagtank for parafin. Antar at det tidligere har vært parafinfat ute, og ikke nedgravet tank.

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

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

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



### Hva er måleverdig areal?

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

### Mer om arealer

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

### Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

| Enebolig                      |            |            |          |   |                       |
|-------------------------------|------------|------------|----------|---|-----------------------|
| Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |            |            |          |   |                       |
| Etasje                        | Totalt     | P-ROM      | S-ROM    | Primærareal (P-ROM)   | Sekundærareal (S-ROM) |
| Etasje 1                      | 84         | 84         | 0        | Gang , Toalettrom , Stue , Soverom , Kjøkken , Trapperom/gang                                 |                       |
| Loft                          | 0          | 0          | 0        |   |                       |
| Etasje 2                      | 75         | 71         | 4        | Trapperom/gang, Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Soverom 3 - uinnredet, Alkove - uinnredet | Bod                   |
| Krypkjeller                   | 0          | 0          | 0        |   |                       |
| <b>Sum</b>                    | <b>159</b> | <b>155</b> | <b>4</b> |   |                       |

### Kommentar

Deler av arealet i 2 etg er strippet ned for oppussing, men er allikevel medregnet som P-rom, da det har vært benyttet som soverom/oppholdsrom.  
Loft og krypkjeller har ikke målbart areal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle                      |
|-----------|----------------------------|----------------------------|
| 22.6.2023 | Terje Frost<br>Roger Meyer | Takstingeniør<br>Rekvirent |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3004 FREDRIKSTAD | 300  | 1465 |      | 0    | 400.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Werenskiolds gate 16

#### Hjemmelshaver

Meyer Tove Irene

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et eldre etablert boligområde, sentralt i Fredrikstad på Holmenområdet. Området er i hovedsak bestående av frittliggende lav boligbebyggelse (ene- og flermannboliger). Sentral beliggenhet med kort avstand til byens fasiliteter. Kort avstand til skoler, barnehage, videregående skoler, bussholdeplass og div forretninger. Gangavstand til Fredrikstad sentrum. Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet/Fredrikstadmarka.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Reg plan: Holmenområdet. Plan ID: 120

#### Om tomten

Eiendommen har flat tomt, gruset adkomst og gårdsplass samt noe plenareale i bakgården.

### Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   | Kommentar               |
|-------------|------|-------------------------|
| 2 084 900   | 2023 | Opplysninger fra Komtek |

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type  |
|----------|------|-------|
| 50 000   | 2008 | Annet |

### Forsikring

| Selskap  | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--|----------|------|----------------|--------------|
| IF   |          |      |                | 8 900        |
| <b>Kommentar</b><br>Iflg info fra eier/ekvirent. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar   | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 05.07.2023 | Ettersendt fra megler   | Gjennomgått | 4     | Ja      |
| Megler        | 05.07.2023 | Matrikelinfo fra megler.  | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eier          | 21.06.2023 | Rekvirent foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen | Gjennomgått | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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. Strakstiltak 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 Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 tjenesteytere.

## PREISERINGER

- 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 dampsperrer 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.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

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

## 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/personvernerklaering/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/AB8653>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |        |
|---|--------|
| Meglerfirma   |        |
| Aktiv EM Fredrikstad og Hvaler  |        |
| Oppdragsnr.   |        |
| 1111230035  |        |
| Selger 1 navn   |        |
| Erik Meyer  |        |
| Gateadresse   |        |
| Werenskiolds gate 16  |        |
| Poststed  | Postnr |
| FREDRIKSTAD   | 1608   |
| Er det dødsbo?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                   |        |
| Avdødes navn<br>Tove Irene Meyer  |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |        |
| Hjemmelshavers navn<br>Erik Meyer   |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |

Initialer selger: EM

1

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Initialer selger: EM

2

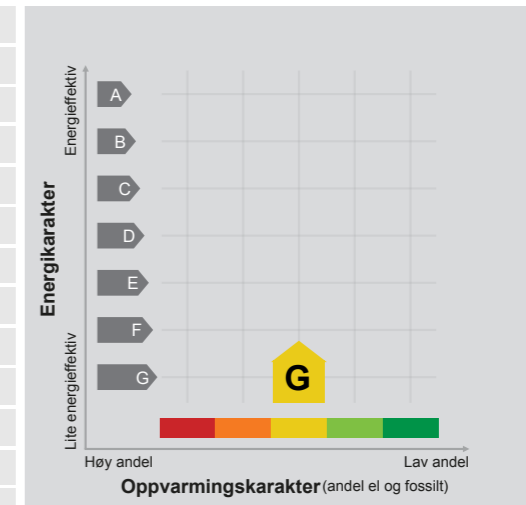
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Erik Meyer     | 310ad2f0d7f9b4155ad23f28<br>bc7d98a383a5f319 | 03.01.2024<br>11:21:44 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 111230035

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Werenskiolds gate 16                 |
| Postnummer        | 1608                                 |
| Sted              | FREDRIKSTAD                          |
| Kommunenavn       | Fredrikstad                          |
| Gårdsnummer       | 300                                  |
| Bruksnummer       | 1465                                 |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 6245110                              |
| Bruksenhetsnummer | H0101                                |
| Merkenummer       | 6a02ace2-9830-41f7-8f2f-d272522f018e |
| Dato              | 21.09.2023                           |



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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innnetemperaturen

- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1890     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 159      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Ja       |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Ja       |

### Teknisk installasjon

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Oppvarming:</b> | Olje<br>Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Naturlig ventilasjon                   |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Werenskiolds gate 16  
Postnummer: 1608  
Sted: FREDRIKSTAD  
Kommune: Fredrikstad  
Bolignummer: H0101  
Dato: 21.09.2023 2:32:35  
Energimerkenummer: 6a02ace2-9830-41f7-8f2f-d272522f018e

Kommunennummer: 3004  
Gårdsnummer: 300  
Bruksnummer: 1465  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Byggningsnummer: 6245110

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

#### **Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

#### **Tiltak 10: Vask med fulle maskiner**

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

#### **Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen**

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

#### **Tiltak 12: Slå el.apparater helt av**

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

#### **Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

#### **Tiltak 14: Fyr riktig med ved**

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

#### **Tiltak 15: Tiltak utendørs**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### **Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

#### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3004 Fredrikstad - 300/1465/0/0

Eierrepresentant: Meyer Tove Irene Etterlatte

Regningsmottaker: Meyer Tove Irene Etterlatte

### OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |                   |                  |     |
|------------|------------------|----------------|-------------------|------------------|-----|
| Type       | Grunneiendom     | Bruksnavn      | WERENSKIOLDSGT 16 | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune    | 3004 FREDRIKSTAD | Tinglyst       | Ja                | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 300              | Seksjonert     | Nei               | Punkt feste      | Nei |
| Bruksnr    | 1465             | Oppgitt areal  | 391 m2            | Kulturminne      | Nei |
| Festener   | 0                | Beregnet areal | 400,1 m2          |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |                   |                  |     |

### ADRESSER

(Antall: 1)

|         |  |              |             |           |                      |
|---------|--|--------------|-------------|-----------|----------------------|
| Adresse | Werenskiolds gate 16<br>1608 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn |             | Kirkesogn | Fredrikstad Domkirke |
|         |  | Grunnkrets   | Holmen vest | Valgkrets | Sentrum              |

### BYGNINGER

(Antall: 1)

| Bygningsnr. | Type     | Status      | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|----------|-------------|---------------|-----------------|------------|
| 6245110     | Enebolig | Tatt i bruk | Bolig         |                 | 160        |

### TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

| Eier             | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle         |
|------------------|---------|-------------|-----------|---------------|
| MEYER TOVE IRENE |         |             | 1/1       | Hjemmelshaver |

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | Grunnlag             | Enhetspris        | Fra         | Andel      | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |                     |
|------|----------------------|-------------------|-------------|------------|-------|--------------------|---------------------|
| 153  | BRANNTILSYN 1 LØP    | 1,00 1 løp        | kr 285,00   | 01.10.2023 | 1/1   | 0                  | kr 356,00           |
| 260  | VANN - BOLIG         | 240,00 M3         | kr 10,29    | 01.10.2023 | 1/1   | 0                  | kr 3 087,00         |
| 270  | VANN FASTGEB. BOLIG  | 1,00 Boenh.       | kr 1 016,00 | 01.10.2023 | 1/1   | 0                  | kr 1 270,00         |
| 360  | AVLØP - BOLIG        | 240,00 M3         | kr 22,25    | 01.10.2023 | 1/1   | 0                  | kr 6 675,00         |
| 370  | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh.       | kr 1 630,00 | 01.10.2023 | 1/1   | 0                  | kr 2 038,00         |
| 1134 | KOMPOSTAVTALE -35%   | 1,00 140 l        | -kr 902,00  | 01.10.2023 | 1/1   | 0                  | -kr 1 128,00        |
| 1104 | RENOVASJON - 140 L   | 1,00 140 l        | kr 2 576,00 | 01.10.2023 | 1/1   | 0                  | kr 3 220,00         |
| 60   | ESkatt Bolig         | 2 084 900,00 0/00 | kr 3,20     | 01.10.2023 | 1/1   | 0                  | kr 6 671,00         |
|      |                      |                   |             |            |       |                    | <b>kr 22 189,00</b> |



FREDRIKSTAD KOMMUNE Kultur, miljø og byutvikling

### Vedr.: GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, kan vi ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk



**Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST**

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

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk



Megleropplysninger

**WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen**

**Eiendomsopplysninger:**

|          |            |                             |             |       |  |       |  |
|----------|------------|-----------------------------|-------------|-------|--|-------|--|
| Gnr.:    | <b>300</b> | Bnr.:                       | <b>1465</b> | Fnr.: |  | Snr.: |  |
| Adresse: |            | <b>Werenskiolds Gate 16</b> |             |       |  |       |  |

**Beskrivelse av dette produktet:**

**WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen**

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

|   |                       |                                     |                                     |                          |                               |
|---|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Fyringsanlegg, tilsyn   | Ja:                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Nei:                                | <input type="checkbox"/> | Sist tilsyn, dato: 06.11.2021 |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja:                   | <input checked="" type="checkbox"/> | Nei:                                | <input type="checkbox"/> |                               |
|   | Røykløp feid/ sjekket | Ja:                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | Nei:                     | <input type="checkbox"/>      |



Meyer Tove Irene Etterlatte

Werenskiolds Gate 16

1608 Fredrikstad

|                        |                                  |                       |                              |
|------------------------|----------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| <b>Adresse:</b>        | Werenskiolds Gate 16 (H - 1 - 1) | <b>Dato:</b>          | 06.07.2023                   |
| <b>Bygningsnr:</b>     | 6245110                          | <b>Saksreferanse:</b> | (bes oppgitt ved svar)       |
| <b>Eiendom:</b>        | 300 / 1465 / 0 / 0               | <b>Vår referanse:</b> | Tor Magnus Bonde<br>Davidsen |
| <b>Antall røykløp:</b> | 1                                | <b>Avtale nr:</b>     | 15381                        |
| <b>Antall ildsted:</b> | 2                                |                       |                              |
| <b>Tilsyn:</b>         | Utført 06.11.2021                |                       |                              |
| <b>Hyppighet:</b>      | Hvert 4.år                       |                       |                              |

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

**Avvik ildsted:**

|                          |                                   |  |
|--------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Gjelder:</b> Jøtul 18 | <b>Plassering:</b> 1 etasje, stue | <b>Produktnavn</b>   |
| 1 Feil montering         |                                   | Avvik: Mangler tilfredsstillende fundament for ildsted. Murt omramming til innsatspeis (Jøtul 18) mangler tilfredsstillende fundament.                 |
|                          |                                   | Kommentar: Murverket til innsatspeisen har gitt etter slik at murverket spriker fra brannmuren. Ildstedet må ordnes eller byttes ut før videre fyring. |
|                          |                                   | Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd  |

**Avvik røykløp:**

|                         |                      |  |
|-------------------------|----------------------|--|
| <b>Gjelder:</b> Røykløp | <b>Plassering:</b> 1 |  |
| 1 Innvendig skade       |                      | Innvendig skade på skorsteinsløp   |
|                         |                      | Kommentar: Skorsteinen har gjennomgående dårlige fuger og flere krater i 1. og 2. etasje. Skorsteinen bør rehabiliteres før videre fyring. |
|                         |                      | Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd  |

**Anmerkning ildsted:**

|                           |                                   |  |
|---------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Gjelder:</b> Jøtul 711 | <b>Plassering:</b> 1 etasje, stue | <b>Produktnavn</b>   |
|                           |                                   | Ildsted er montert for nære brannmur/ skorstein  |
|                           |                                   | Kommentar: Jøtul 711 i 1. etg er montert for nære brannmur, over tid kan varmen som reflekterer mellom brannmur og ildsted gjøre at godset i ildstedet blir defekt eller sprekker. |

**OBS !**

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.



Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

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

## Eiendomsrapport for 300 / 1465 / 0 / 0

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

**BRESELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler**

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

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

**STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHEITEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)**

| ID | Lokalitet | Registreringsdato | Utforming | Området |
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|

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

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

| Påvirkningsgrad |
|-----------------|
|-----------------|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

side: 1



# Grunnkart med ortofoto



Adresse:  
Gnr/Bnr: 300/1465/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2023-07-05

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



Målestokk: 1:500  
Beregnet areal: 400 m2  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d  
Leveransedato: 05.07.2023

# Oversiktskart

Adresse: Werenskolds Gate 16, 1608 Fredrikstad  
Gnr/Bnr: 3004/300/1465/0/0







# Utskrift fra Matrikkelen

Lvert av ePlassen fra Proconet as, 05.07.2023 10:53



## Eiendom 3004-300/1465 Werenskioldsgt 16

|            |                   |                  |                    |                   |     |
|------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----|
| Bruksnavn  | Werenskioldsgt 16 | Etablert dato    | 23.02.1895         | Andel             |     |
| Type       | Grunneiendom      | Oppgitt areal    | 391 (ikke oppgitt) | Tinglyst          | Ja  |
| Kommunenr  | 3004              | Beregnet areal   | 400,1              | Anmerket klage    | Nei |
| Gårdsnr    | 300               | Har festegrunner | Nei                | Kulturminne       | Nei |
| Bruksnr    | 1465              | Punktfeste       | Nei                | Grunnforurensning | Nei |
| Festenr    |                   | Seksjonert       | Nei                |                   |     |
| Seksjonsnr |                   |                  |                    |                   |     |

|             |   |
|-------------|---|
| Tatt i bruk |   |
| Boliger     | 0 |
| Etasjer     | 0 |

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| Areal, annet (bruk/brutto)  | 0/0 |
| Areal, totalt (bruk/brutto) | 0/0 |
| Areal, (bebygd/ubebygd)     | 0/  |

|             |     |
|-------------|-----|
| Oppvarming  |     |
| Energikilde |     |
| Har heis    | Nei |

### Bruksenheter

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

## Adresser (1)

| Adresse              | Poststed         | Grunnkrets  | Valgkrets | Kirkesogn               |
|----------------------|------------------|-------------|-----------|-------------------------|
| Werenskiolds gate 16 | 1608 Fredrikstad | Holmen Vest | Sentrum   | Fredrikstad<br>Domkirke |

## Forretninger (3)

| Dato       | Type                       | Enhet         | Rolle    | Arealendring |
|------------|----------------------------|---------------|----------|--------------|
| 23.02.1895 | Kart- og delingsforretning | 3004-300/1047 | Avgiver  | -391         |
|            |                            | 3004-300/1465 | Mottaker | 391          |
| 07.01.1994 | Omnummerering              | 3004-300/1465 | Mottaker | 0            |
| 01.01.2020 | Omnummerering              | 3004-300/1465 | Mottaker | 0            |

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Enebolig

|             |                             |               |                                       |
|-------------|-----------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Bygningsnr  | 6245110                     | Sefrak        | Nei                                   |
| Gruppe      |                             | Kulturminne   | Nei                                   |
| Status      | Tatt i bruk                 | Vannforsyning | Nei                                   |
| Igangsatt   |                             | Avløp         | Tilkn. off. vannverk                  |
| Tatt i bruk | 15.01.1900                  | Oppvarming    | Elektrisk, Annen oppvarming           |
| Boliger     | 1                           | Energikilde   | Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel |
| Etasjer     | 2                           | Har heis      | Nei                                   |
|             | Areal, bolig (bruk/brutto)  |               | 160/0                                 |
|             | Areal, annet (bruk/brutto)  |               | 0/0                                   |
|             | Areal, totalt (bruk/brutto) |               | 160/0                                 |
|             | Areal, (bebygd/ubebygd)     |               | 0/                                    |

### Bruksenheter

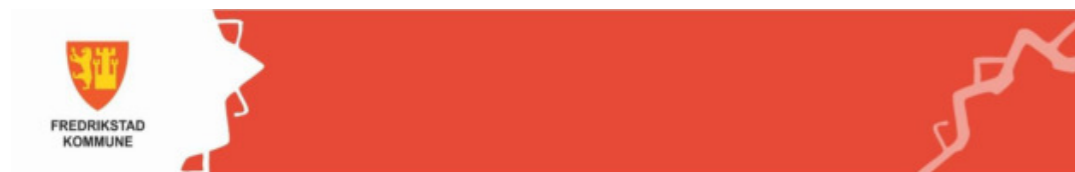
| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---------|---------|-------------|-----|---------|---------|--------|-------------|
| H0101   |         | Hovedetasje | 160 | 6       | 0       | 1      | Kjøkken     |

### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|--------|-------------|-----------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| H01    | Hovedetasje | 1         | 80/0                       | 0/0                        | 80/0                        |
| H02    | Hovedetasje | 0         | 80/0                       | 0/0                        | 80/0                        |

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

|            |                            |               |     |
|------------|----------------------------|---------------|-----|
| Bygningsnr | 193861180                  | Sefrak        | Nei |
| Gruppe     |                            | Kulturminne   | Nei |
| Status     | Bygning revet/brent        | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt  |                            | Avløp         |     |
|            | Areal, bolig (bruk/brutto) |               | 0/0 |



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. juli 2023

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

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 300 Bruksnr.: 1465 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0  
 Adresse: Werenskiolds gate 16, 1608 Fredrikstad

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

**Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker**

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

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

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

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

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

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

Fredrikstad kommune  
 Vann- og avløp  
 Postboks 1405  
 1605 Fredrikstad

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

## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                   |                          |        |          |
|-------------------|--------------------------|--------|----------|
| Gnr: 300          | Bnr: 1465                | Fnr: 0 | Snr: 0 ▼ |
| Adresse:          | Werenskiolds gate 16 ▼   |        |          |
| Areal:            | Ca. 400 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><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><a href="#">Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf</a><br><a href="#">Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf</a><br><a href="#">Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf</a><br><a href="#">Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf</a><br><a href="#">Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf</a><br><a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> | <b>Formål/Hensynssone:</b><br>320 - Flomfare, H320 Fare<br>410 - Krav vedr. infrastr., H410<br>570 - Hensyn kulturmiljø, H570<br>1001 - Bebyggelse og anlegg | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br>juni 15, 2023 |
| <b>Reguleringsplan, navn:</b><br>120 Holmenområdet   | <b>Formål:</b><br>660 - Bevaringsområder<br>110 - Boliger<br>322 - Gangvei   | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br>mai 21, 1979  |
| <b>Reguleringsbestemmelser:</b><br><a href="#">Regbest120_120.pdf</a>  |  |   |
| <b>Planforslag, navn:</b><br>1099 Veumbekken-Holmen  |  | <b>Varslet igangsatt:</b><br>mars 5, 2014 |


\*For matrikkelenhet:

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 06.07.2023



**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

| Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven         | Saksnr    | Dato             | Sign. |
|---|-----------|------------------|-------|
| Veitok om oppsett av planarbeid                   | PS 508/17 | FSK 01.06.2017   | MAAJ  |
| Vareid om oppsett og kurrering                    | 17/765    | 09.06.19.08.2017 | MAAJ  |
| Med høring og offentlig ettersyn av planprogramet | PS 170/17 | FSK 09.11.2017   | MAAJ  |
| Førebearbeid av planprogramet                     | PS 8/19   | FSK 31.01.2019   | MAAJ  |
| 1 gangs behandling                                | 17/765    | 10.01.04.2019    | AKHE  |
| Høring og offentlig ettersyn                      | PS 17/19  | BIS 06.12.2019   | AKHE  |
| 2 gangs behandling                                | 19/2074   | B 17.02.2020     | AKHE  |
| Ny høring og offentlig ettersyn                   | PS 64/20  | 18.06.20         | AKHE  |
| Eggerskjær  |           |                  |       |

Koordinatsystem: EuroTIG, sone 32N, høydepunkt: NN2000  
Kartprosjekt: Geovector PWS  
Dokument er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet: Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**  
FIS, § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Formål

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

- Ba Betyggelse og anlegg
- B Boligbetyggelse
- FB Fritidsbetyggelse
- SB Samfunnsformål
- FO Formønstre
- OP Offentlig eller privat tenesteyting
- FF Fritids- og barneformål
- RA Råstoffutvinning
- N Næringbetyggelse
- KA Kvitvarelegg
- MA Andre typer nærmere angitt betyggelse og anlegg
- L Utseppholdsmål
- U Grøn og utvareid
- K Kombinert betyggelse og anleggformål

**SAMFERDSEL, ANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pM §11-7, nr 2)**

- S Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jevnt)
- M Mann
- P Parkering
- K Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

**GRØNNSTRUKTUR (pM §11-7, nr 3)**

- N Naturområde
- T Turdrag
- F Friområde
- P Park
- K Kombinerte grønnestrukturformål

**FORSVARET (pM §11-7, nr 4)**

- F Forsvarets

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

- LNF-areal for naturdekkende bruk for landbruk og reindrift og gårdskulturer næringsevnebasert basert på gårdens reisingrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringbetyggelse m.v.

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

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- F Fartel
- SB Småbåttan
- N Naturområde
- F Frihelseområde

**HENSYNSONER (pM §11-8)**

a) Sikrings-, støy- og fonesoner

- Hensynsone ras- og skredfare
- Hensynsone flombare
- Hensynsone høyspenningsanlegg
- Hensynsone miljøfølsomt område

b) Infrahstruktur

- Krav vedrørende infrahstruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- Hensynsone landbruk
- Hensynsone friluftsliv
- Hensynsone landskap
- Hensynsone naturmiljø
- Hensynsone kulturmiljø

d) Båndlegging

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

e) Gjennomførings

- Krav om felles planlegging

**SAMFERDSEL**

Nåværende Formål

Fjærvag

Hovestag

Gartelag

Carpo og sykkelag

Sykkelag

Turagdring

Kollektivmas

Jernbane

Fartel

Småbåttan

Kollektivtransport

**JURIDISK LINJE**

Byggelgrense

Forbudsdelgrense (100 m-beltet)

Stranddelgrense

Martelgrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

# Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

**ANDEL AVREGNETTARETAL OG PUNKTREGULERINGSPÅN**

| Formål  | Formålkode | Formål  | Formålkode | Formål  | Formålkode | Formål  | Formålkode | Formål  | Formålkode |
|---|------------|---|------------|---|------------|---|------------|---|------------|
| Bygging   | BA         | Bygging   | BA         | Bygging   | BA         | Bygging   | BA         | Bygging   | BA         |
| Bolig   | B          | Bolig   | B          | Bolig   | B          | Bolig   | B          | Bolig   | B          |
| Fritids   | FB         | Fritids   | FB         | Fritids   | FB         | Fritids   | FB         | Fritids   | FB         |
| Samfunns  | SB         | Samfunns  | SB         | Samfunns  | SB         | Samfunns  | SB         | Samfunns  | SB         |
| Formønstre                                      | FO         | Formønstre                                      | FO         | Formønstre                                      | FO         | Formønstre                                      | FO         | Formønstre                                      | FO         |
| Offentlig/privat tenesteyting                   | OP         | Offentlig/privat tenesteyting                   | OP         | Offentlig/privat tenesteyting                   | OP         | Offentlig/privat tenesteyting                   | OP         | Offentlig/privat tenesteyting                   | OP         |
| Fritids- og barneformål                         | FF         | Fritids- og barneformål                         | FF         | Fritids- og barneformål                         | FF         | Fritids- og barneformål                         | FF         | Fritids- og barneformål                         | FF         |
| Råstoffutvinning                                | RA         | Råstoffutvinning                                | RA         | Råstoffutvinning                                | RA         | Råstoffutvinning                                | RA         | Råstoffutvinning                                | RA         |
| Næringbetyggelse                                | N          | Næringbetyggelse                                | N          | Næringbetyggelse                                | N          | Næringbetyggelse                                | N          | Næringbetyggelse                                | N          |
| Kvitvarelegg                                    | KA         | Kvitvarelegg                                    | KA         | Kvitvarelegg                                    | KA         | Kvitvarelegg                                    | KA         | Kvitvarelegg                                    | KA         |
| Andre typer nærmere angitt betyggelse og anlegg | MA         | Andre typer nærmere angitt betyggelse og anlegg | MA         | Andre typer nærmere angitt betyggelse og anlegg | MA         | Andre typer nærmere angitt betyggelse og anlegg | MA         | Andre typer nærmere angitt betyggelse og anlegg | MA         |
| Utseppholdsmål                                  | L          | Utseppholdsmål                                  | L          | Utseppholdsmål                                  | L          | Utseppholdsmål                                  | L          | Utseppholdsmål                                  | L          |
| Grøn og utvareid                                | U          | Grøn og utvareid                                | U          | Grøn og utvareid                                | U          | Grøn og utvareid                                | U          | Grøn og utvareid                                | U          |
| Kombinert betyggelse og anleggformål            | K          | Kombinert betyggelse og anleggformål            | K          | Kombinert betyggelse og anleggformål            | K          | Kombinert betyggelse og anleggformål            | K          | Kombinert betyggelse og anleggformål            | K          |

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

| Formål  | Formålkode | Formål  | Formålkode | Formål  | Formålkode | Formål  | Formålkode |
|---|------------|---|------------|---|------------|---|------------|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | V          | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | V          | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | V          | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | V          |
| Fartel  | F          | Fartel  | F          | Fartel  | F          | Fartel  | F          |
| Småbåttan   | SB         | Småbåttan   | SB         | Småbåttan   | SB         | Småbåttan   | SB         |
| Naturområde   | N          | Naturområde   | N          | Naturområde   | N          | Naturområde   | N          |
| Frihelseområde  | F          | Frihelseområde  | F          | Frihelseområde  | F          | Frihelseområde  | F          |

**HENSYNSONER (pM §11-8)**

a) Sikrings-, støy- og fonesoner

- Hensynsone ras- og skredfare
- Hensynsone flombare
- Hensynsone høyspenningsanlegg
- Hensynsone miljøfølsomt område

b) Infrahstruktur

- Krav vedrørende infrahstruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- Hensynsone landbruk
- Hensynsone friluftsliv
- Hensynsone landskap
- Hensynsone naturmiljø
- Hensynsone kulturmiljø

d) Båndlegging

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

e) Gjennomførings

- Krav om felles planlegging

**SAMFERDSEL**

Nåværende Formål

Fjærvag

Hovestag

Gartelag

Carpo og sykkelag

Sykkelag

Turagdring

Kollektivmas

Jernbane

Fartel

Småbåttan

Kollektivtransport

**JURIDISK LINJE**

Byggelgrense

Forbudsdelgrense (100 m-beltet)

Stranddelgrense

Martelgrense



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

|  |  |  |  |  |   |  |  |
|--|--|--|--|--|---|--|--|
|  | <b>Fattnerker</b>                          |  | Område for industribygget                                  |  | Rasteplate  |  | Kulturminne(*)                                   |
|  | <b>Reguleringsplan - Juridiske punkter</b> |  | Område for fritidsbebyggelse                               |  | Parkeringsplass   |  | Frakultur  |
|  | Vegbegrensning av veg, avkjøring           |  | <b>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</b>                |  | Kollektivanlegg   |  | Andre områder for anlegg i trossdrag eller i sjø |
|  | Avkjørsel                                  |  | Offentlig barnehage  |  | Busstretningsplass  |  | Naturvernområde (på land)                        |
|  | Brakar                                     |  | Offentlig undervisnings (skole, universitet osv.)          |  | Bustholdplate   |  | Naturvernområde i sjø og vassdrag                |
|  | Turmetilpasing                             |  | Offentlig kirke  |  | Ordningsholdplate   |  | Klimavernezone                                   |
|  | <b>Grensepunkter</b>                       |  | Offentlig institusjon (sykehus, aldersheim, sykehjem osv.) |  | Jernbane  |  | Område for steinbrudd og masseuttak              |
|  | Dist. godkj. grensemerke                   |  | Offentlig forsamlingslokale (kirke, teater osv.)           |  | Sporveg-/forstadsbane                                     |  | Andre områder for vassdrag                       |
|  | Beit                                       |  | Offentlig kirke  |  | Hovområde   |  | Område for reindrift                             |
|  | Kers                                       |  | Offentlig forsamlingslokale (kirke, teater osv.)           |  | Kal   |  | Pesdyravllegg                                    |
|  | Grensestein/søys                           |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Småbånanlegg (landdelen)                                  |  | Handelsgårteri                                   |
|  | Grensemerke, annen type                    |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Trafikkområde i sjø og vassdrag                           |  | Område for særskilte anlegg                      |
|  | <b>Juridiske linjer</b>                    |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Sjøpaled  |  | Taubane  |
|  | Regulert lantegnings                       |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Støvnemråde i sjø   |  | Ferjesetepark                                    |
|  | Eiendomsgrænse som skal oppheves           |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Offentlig småbånhavn(*)                                   |  | Område for vindkraft                             |
|  | Grænse for restriksjonsomr.                |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Annet trafikkområde i sjø/vassdrag                        |  | Annet spesialområde                              |
|  | Grænse for bevaring                        |  | Offentlig administrasjon                                   |  | FROMRÅDER   |  | FELLESOMRÅDER                                    |
|  | Bygg som skal bevares                      |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Park  |  | Felles økjesett                                  |
|  | Bygggrense                                 |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Turvog  |  | Felles økjesett(*)                               |
|  | Grænse bygg, fjernes                       |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Skoleplass  |  | Felles gangareal                                 |
|  | Byggelinje-grænse                          |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Anlegg for lek  |  | Felles parkeringsplass                           |
|  | Tre  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Anlegg for idrett og sport                                |  | Felles lekareal for barn                         |
|  | Sjøskjerm                                  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Løypeløp  |  | Felles gårdsplass                                |
|  | Eiendomsgrænse som skal oppheves           |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Annet friområde   |  | Felles areal for garasjer                        |
|  | Reguleringsplan bestemmelsergrænse         |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Friområde i sjø og vassdrag                               |  | Felles grøntareal                                |
|  | Reguleringsplangrenser                     |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Badeplass   |  | Annet fellesareal for flere eiendommer           |
|  | Formålsgrænser                             |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Småbånhavn  |  | KOMBINERTE FORMÅL                                |
|  | Jernbanelinjer                             |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Regattabane   |  | Idrett/Foretning                                 |
|  | Jernbanelinje                              |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Annet friområde i sjø og vassdrag                         |  | Idrett/Foretning/Kontor                          |
|  | Situasjonslinje, jernbane                  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | SPECIALOMRÅDER  |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Eiendomsgrænser                            |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Privat vei  |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Måle grænser                               |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Privat parkering(*)                                       |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Måle grænser                               |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Park(*)   |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Ikke-måle grænser                          |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Parkbete i industristrak                                  |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Frihåndstegnede grænser                    |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Campingsplass   |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Kommunegrænser                             |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Friidrettsområde (på land)                                |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Reguleringsplan - bestemmelser             |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Friidrettsområde i sjø og vassdrag                        |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Fareområde                                 |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig          |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Restriksjonsområde                         |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Golfbane  |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Bevaringsområde                            |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Grav- og urnelund   |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Ferjesetepområde                           |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Privat småbånanlegg (land)                                |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Rakkefalgområde                            |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Privat småbånanlegg (sjø)                                 |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | <b>Reguleringsplan - formål</b>            |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Område for anlegg i grunnen                               |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | <b>BYGGEOMRÅDER</b>                        |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Område for anlegg og drift av kommunalt/ekskl. virksomhet |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Område for boliger med tilhørende anlegg   |  | Offentlig administrasjon                                   |  | DRINKVANNSGRANNE  |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Frittliggende småhusbygging                |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Vann- og avløpsanlegg                                     |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Konsentrert småhusbygging                  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg           |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Blockbygging                               |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Garasjer i boligområder                    |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Område for forretnings                     |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Område for kontor                          |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  | Forts..                                    |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Applagg for telekommunikasjon                             |  | Idrett/Foretning/Kontor/Industri                 |
|  |  |  | Offentlig administrasjon                                   |  | Appl  |  |  |

# Kommuneplan



Adresse:  
Gnr/Bnr: 300/1465/0/0

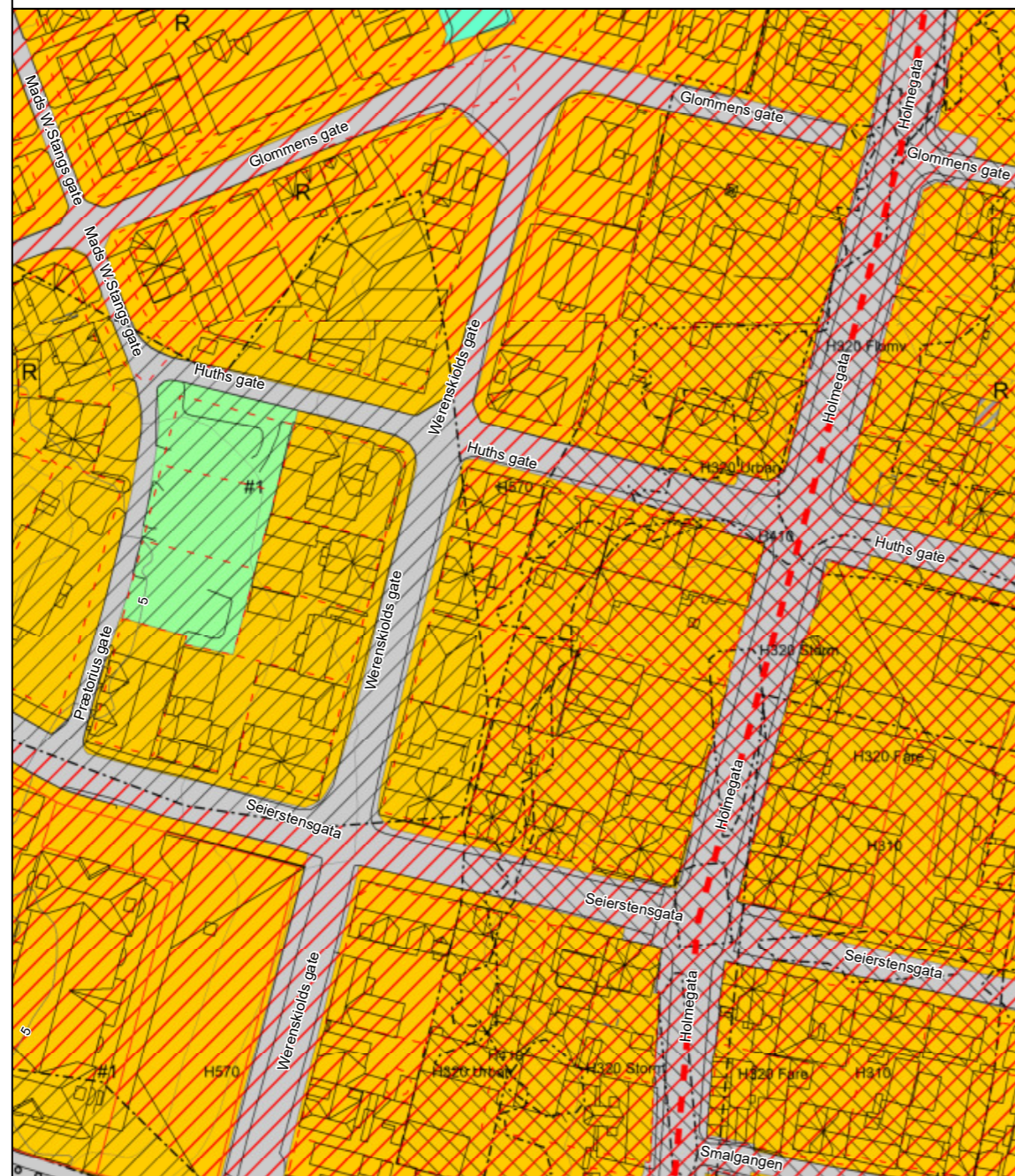
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2023-07-05



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

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

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



# Reguleringsplan



Adresse:  
Gnr/Bnr: 300/1465/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2023-07-05



Planident: 120  
Ikrafttredelsesdato: 21.05.1979  
Plannavn: Holmenområdet

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.



Plan nr.: 120

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLMENOMRÅDET, FREDRIKSTAD KOMMUNE.**

**Generelle bestemmelser.**

- § 1. Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område som er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan i mål 1:1000 datert Fredrikstad reguleringsvesen 8. juni 1978.
- § 2. Bebyggelsen skal nyttes vesentlig til boliger der reguleringsplanen ikke angir andre formål, og kan for øvrig etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle tillates nytt til andre formål, som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne og strøkets særegne karakter. Bruksendringer skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 3. I deler av kvartal 21 forutsettes 1. etasje mot tiliggende gate, brukt til forretningsformål.
- § 4. Skilt og annen reklamebruk, utvendig belysning, husfarge og beplantninger, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter. Bygningsrådet skal godkjenne utførelse og høyder.
- § 5. Alle bygninger som oppføres skal i form, dimensjon og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser.
- § 6. Bygningsrådet kan dispensere fra bestemmelsene i bygningslovens § 70, om minste avstand til nabogrense og annen bebyggelse under forutsetning av at dispensasjon er anbefalt av brannvesenet.
- § 7. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor bygningsloven og Fredrikstad kommunale vedtekter.

**Tilleggsbestemmelser for spesialområdene.**

- § 8. Tilleggsbestemmelsene gjelder for de to områder som er avgrenset som spesialområder på reguleringsplan.
- § 9. Formålet med spesialområdene er å sikre at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles, og at man tar vare på de bygningsmessige kvaliteter som finnes i området.
- § 10. Bygningsrådet kan nekte riving av bygning som ansees å være av betydning for miljøet og planens gjennomføring.
- § 11. Bygninger som har spesielt verneverdige kvaliteter skal ved istandsetting, ominnredning og påbygging, opprettholde sin opprinnelige karakter eller søkes tilbakeført til sitt tidligere utseende med hensyn til dimensjon, materialbruk, takform, fasader, vindusutforming og farger.
- § 12. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor bygningsloven og Fredrikstad kommunale vedtekter.

Stadfestet: 21. Mai 1979. Fylkesmannen i Østfold.

**etakst**  
04.03.2024 Ref cnegj

OPPDRAKSGIVER  
Erik Meyer  
er-meye@online.no  
900 47 904

**aktiv.**



Befaring utført 04.03.2024  
**WERENSKIOLDS GATE 16, 1608  
FREDRIKSTAD**  
Selveier enebolig på selveiertomt

Meglers verdivurdering  
**4 250 000**  
Ekskl. fellesgjeld

**0** Fellesgjeld **4 250 000** Totalt

GNR 300 BNR 1465 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS HOLMEN VEST

|                                   |                    |           |      |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|------|
| P-ROM                             | 155 m <sup>2</sup> | Byggeår   | 1890 |
| BRA                               | 159 m <sup>2</sup> | Soverom   | 4    |
| Tomt - ifølge offentlige registre | 391 m <sup>2</sup> | Etasje(r) | 2    |

[P](#) Parkering [A](#) Peis [K](#) Kryp Kjeller

**Sammenlignbare salg i nærområdet**

| ADRESSE                            | SALGS DATO | PRIS      | F.GJELD | TOTALT    | BYGGEÅR | P-ROM              |
|------------------------------------|------------|-----------|---------|-----------|---------|--------------------|
| 1 Bakkegata 6, 1610 Fredrikstad    | 07.07.2023 | 3 650 000 | 0       | 3 650 000 | 1870    | 121 m <sup>2</sup> |
| 2 Sembs Gate 20, 1605 Fredrikstad  | 28.11.2023 | 4 770 000 | 0       | 4 770 000 | 1987    | 128 m <sup>2</sup> |
| 3 Bronns Gate 19, 1610 Fredrikstad | 11.10.2023 | 4 500 000 | 0       | 4 500 000 | 1884    | 121 m <sup>2</sup> |

Holmen, Fredrikstad

Enebolig

Inneholder: 1. etasje: Gang, toalettrom, stue, soverom, kjøkken, trapperom/gang.

2. etasje: Trapperom/gang, 3 soverom, bad/vaskerom, alkove.

Eldre og enkel standard innvendig, med behov for oppussing/renovering.

Gruset gårds plass, samt en liten gressplen.

Eldre og etablert boligområde. Sentral beliggenhet med nærhet til Fredrikstad sentrum med sine bymessige fasiliteter og

bryggepromenaden med sine restauranter og utsteder.

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

Lars-Ketil Liane  
JAL Eiendomsmegling AS  
lars-ketil.liane@aktiv.no  
950 92 360

Ansvarlig megler: Lars-Ketil Liane Tlf: 95092360 E-post: lkl@aktiv.no

**aktiv.**

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

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



## 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 eigeendom (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 tuneren/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 rabatterte 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



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

### Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

### Arealavvik

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

### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

## 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 avgis.
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:** Werenskiolds gate 16  
1608 FREDRIKSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Fredrikstad og Hvaler  
**Saksbehandler:** Lars-Ketil Liane

**Oppdragsnummer:** 1111230035

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 24.05.2024

**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