NORDVIK

Paul Holmsens vei 73A

4 soverom | 198 kvm | Enebolig

Velkommen til

Paul Holmsens vei 73A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
32	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
98	Egenerklæringsskjema
106	Andre vedlegg
111	Vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.08.2026

Nøkkelinformasjon



Stor, familievennlig enebolig i idylliske omgivelser rett ved marka. Lettstelt, solrik eiendom. Garasje m/el. Utleiedel

Prisantydning	**5 950 000,-**
Omkostninger	**149 840,-**
Totalpris	**6 099 840,-**
BRA-i	**198 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1994**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Stor, familievennlig enebolig over to plan med utleiedel og en attraktiv beliggenhet rett ved Fredrikstadmarka. Boligen byr på hele 238 kvm BRA, romslige oppholdsarealer og godt med naturlig lys fra store vindusflater.

Flotte, solrike uteplasser med både balkong og en stor terrasse som innbyr til lange dager og hyggelige kvelder utendørs. Den lettstelte, vestvendte tomten har en skjermet og idyllisk karakter, med hyggelig utsyn mot nærområdet og marka. Utleiedelen har egen inngang og gir mulighet for fine leieinntekter. I tillegg får du peis, vaskerom, rikelig med lagringsplass og garasje med elbillader.

Legg merke til:

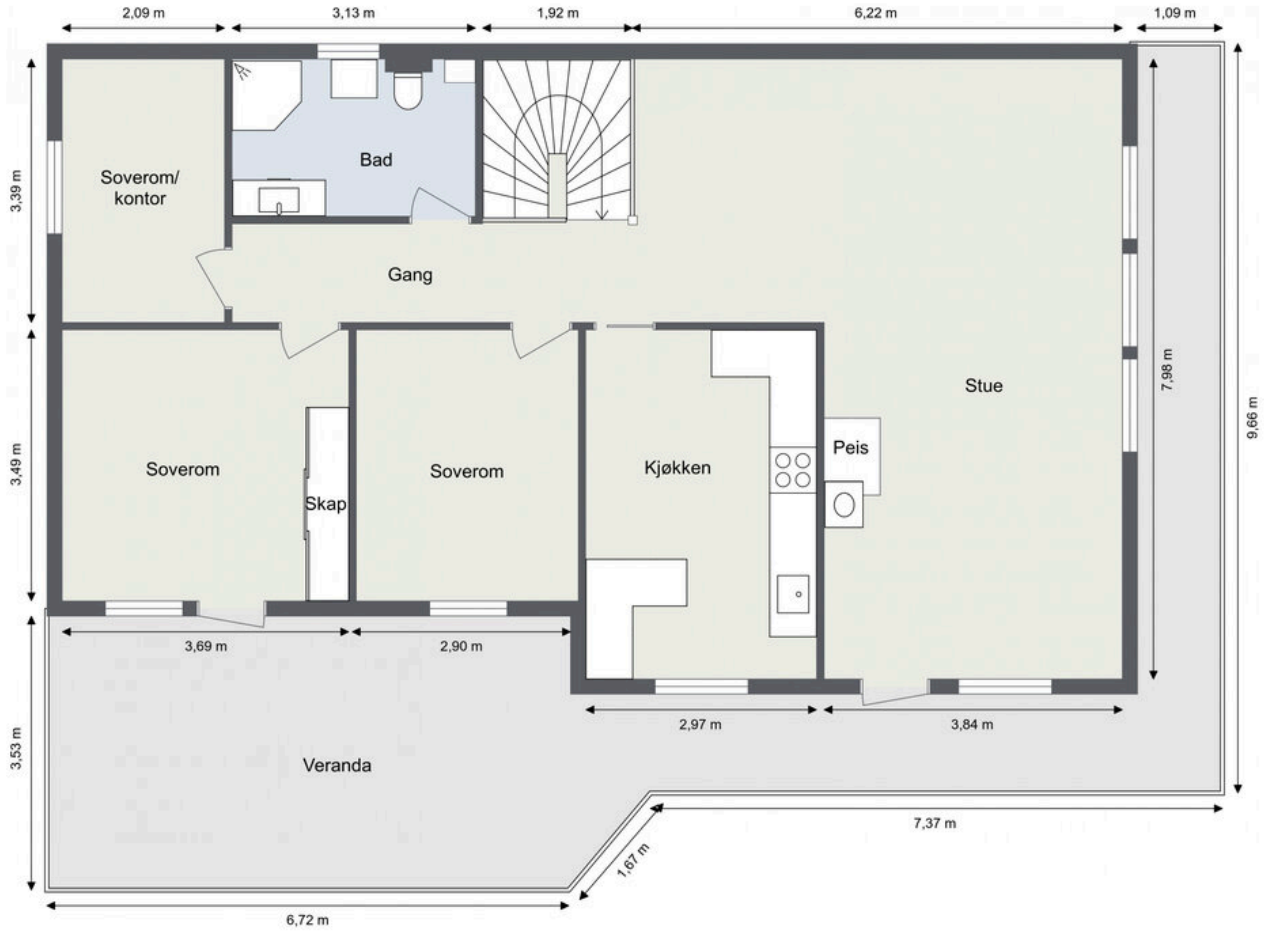
- Peis
- Utleiedel
- Lettstelt tomt
- Garasje med el.
- Solrike uteplasser

Naturnært og familievennlig, samtidig som skoler, butikker og kollektivt er lett tilgjengelig.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm

Tyder



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

Tyder








































PEARL HARBOR
HAWAII


Cesc Fabregas































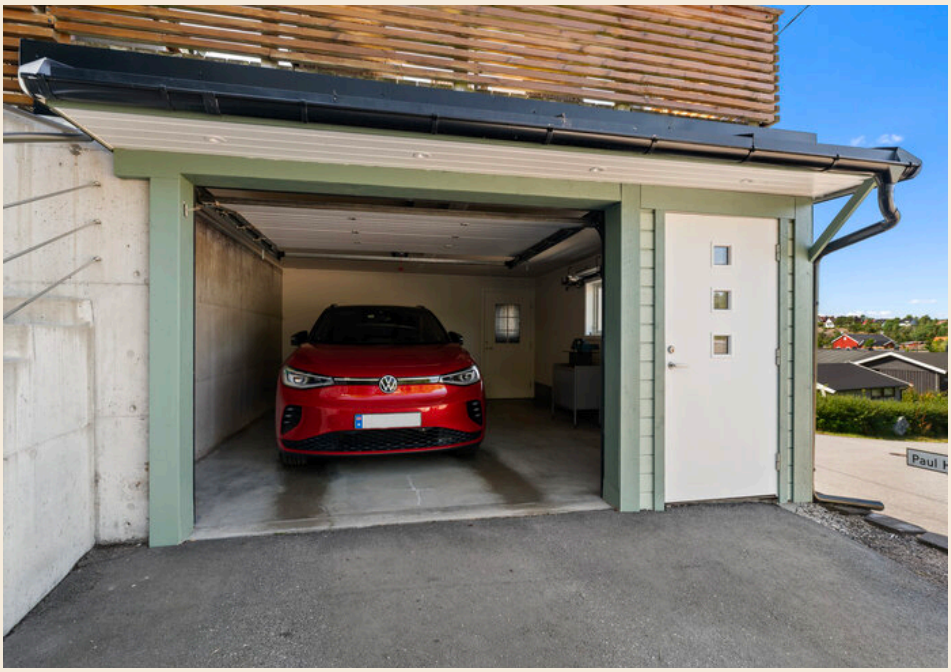


















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0242/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210, bnr 1158 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Bjørnar Høistad
Lise Marit Høistad

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
148 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
149 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 099 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 119 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1994

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 198 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 238 kvm
TBA: 86 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 95 kvm. Entré, gang, bad, bod og vaskerom.
Utleiedel: Bad, bod, entré, kjøkken, soverom og stue.
Total BRA: 95 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 45 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm. Bod og garasjerom
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 41 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utleiedelen har et areal målt til ca. 52 m2.

Innhold
Enebolig over to etasjeplan:

Underetasje:
Entré, gang, bad, bod og vaskerom.
Utleiedel: Bad, bod, entré, kjøkken, soverom og stue.

1. etasje:
Gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue.

Garasje med elbillader. I tillegg er det plass til 1-2 biler foran garasje. Bod i tilknytning garasje.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer

avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

ENEBOLIG:
Innvendige hovedkonstruksjoner:

Gulv på grunn:
Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom i underetasjen:
Gang, bod, stue og kjøkken.
Vurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue (utleiedel). Fuktindikator er benyttet på veggoverflater i boder med murpuss, det er påvist indikasjoner på noe fukt i nedre del av vegg mot gulv i et hjørne i bod tilgjørende hoveddelen. TG 2.
Årsak: Fuktindikasjon i nedre del av veggen kan ha sammenheng med fuktpåvirkning fra grunnen, kapillært oppsug eller fuktinntrenging gjennom grunnmur. Årsaken kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.
Konsekvens: Forhøyet fuktighet i veggen kan over tid medføre fuktskader, saltutslag og nedbrytning av overflater. Ved vedvarende fuktbelastning er det også risiko for utvikling av muggsopp og redusert inneklima.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje):
Rom i kjeller/underetasje har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Vurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG 2.
Årsak: Avvik ved drenering og utvendig fuktsikring (alder) medfører økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmuren, blant annet som følge av fuktvandring fra grunnen og redusert bortledning av vann.
Konsekvens: Det er ikke påvist konstruksjonssvikt eller skader i forbindelse med befaringen. Avvik ved drenering og utvendig fuktsikring medfører likevel økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmuren og innvendige overflater. Ved vedvarende fuktbelastning kan det over tid oppstå fukt- og overflateskader.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, gang og et soverom.
Vurdering: - Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stuen. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 20 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
Årsak: Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.

Pipe:
Elementpipe med pusset og malte overflater.
Sotluke montert på pipeløp i entréen (utleiedel) i underetasjen.
Anmerkning hentet fra kontroll gjennomført av brannvesenet (19.06.2026):
- Sotluken/feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30cm. Kommentar: Under tilsynet ble det avdekket at sotluken er litt nærme brennbart. TG 1.

Ildsteder:
1.etasje:
Elementpeis med glatte malte vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører. Glassplate på gulvet foran ilegg.
Vurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG 1.

Innvendige trapper:
U-trapp i malt trekonstruksjon. Trinn belagt med klikkvinyl. Rekkverk og håndløper i malt tre. TG 1.

Elektriske anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet siste 5 år.
Det er fremvist dokumentasjon for utført el.-tilsyn, datert 02.09.2016. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer, montert i entréen i hoveddelen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, og én jordfeilautomat, montert i entréen i utleiedelen.
Sikringstavle (underfordeling) med jordfeilautomater og automatsikringer, montert i garasjen (sidebygg).
Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Elbil-lader montert i garasjen.
Elektrisk oppvarming.
Underetasje:
Varmekabler i gulvstøp i gang, bad og i vaskerommet.
Varmekabler i stue, kjøkken og i bad.
1.etasje:
Varmeovn på vegg i badet.
Vurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov.

Varmepumpe (luft-til-luft):
Luft til luft varmepumpe (2023), montert i stuen i 1.etasjen.
Vurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 1.

Brannvarsling:
Røykvarslere montert. Brannslukkingsapparat (2018) er plassert i boligen. TG 1.

Vann- og avløpsrør:
Ledningsnett for vann i kobber.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom i underetasjen.
Vurdering: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor git TG 2.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Årsak: Røropplegget er av høy alder og har overskredet mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Aldersrelatert slitasje og påvirkning over tid kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer.
Konsekvens: Som følge av alder er det økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt i røropplegget. Eventuelle lekkasjer i skjulte deler av anlegget kan medføre fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Ventilasjon:
Underetasje:
Elektrisk avtrekksvifte i himlingen i to bad.
Friskluftsventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.
Ventilator i kjøkken ført gjennom yttervegg.
1.etasje:
Ventilator i kjøkken med avtrekk ført ut gjennom yttertak.
Spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekksvifte i himlingen i badet.
TG 1.

Varmtvannsbereder - utleiedel:
Varmtvannsbereder montert i benkeskap i kjøkkenet.
Vurdering: I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved å benytte eksisterende røropplegg av eldre dato er det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i rommet. Produksjonsår for berederen: 2017. TG 1.

Varmtvannsbereder - hoveddel:
Varmtvannsbereder montert i vaskerommet. Tilkoblet strøm via støpsel i stikkontakt.
Vurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. TG 2.
Årsak: Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens: Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.
Produksjonsår for berederen: 1994.

Bad (1.etasje):
Bad pusset opp 2011, i følge opplysninger gitt av eier.
Dusjkabinett montert nytt i 2021.

Dokumentasjon våtrom - Bad (1.etasje):
Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på montering av dusjkabinett i 2021. Dokumentasjon foreligger digitalt i Boligmappa.
Vurdering: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet fra rehabiliteringen i 2011. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av tilgjengelige visuelle observasjoner og målinger, men utførelsen av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiseres. TG 2.
Årsak: Manglende dokumentasjon på utførelse, materialvalg og løsninger for våtrommets skjulte konstruksjoner og tettesjikt.
Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forventet funksjonstid for skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Dette kan vanskeliggjøre vurderingen av våtrommets tilstand og medføre økt usikkerhet ved eventuell senere skade.

Gulv - Bad (1.etasje)
Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg, og klemt i sluket. Eldre plastsluk.
Vurdering: Det er registrert lite eller ingen fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Sluket fremstår uten synlige skader ved befaringen. Alder tilsier redusert gjenværende brukstid. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og alder på sluk.
Årsak: Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Årsak til ikke tilstrekkelig fall mot sluk må sees i sammenheng med feil under bygging/oppussing av badet.
Konsekvens: Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. Konsekvensen av ikke tilstrekkelig all mot sluk er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Vegger - Bad (1.etasje):
Baderomsplater montert på vegger.
Vurdering: Det er registrert rørgjennomføringer i vegg bak servant som fremstår mangelfullt/utett utført.

Gjennomføringene er ikke tilfredsstillende tettet mot omkringliggende konstruksjon. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Baderomsplater eldre enn 10 år og uten dokumentasjon på utførelsen vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak: Manglende eller mangelfull tetting rundt rørgjennomføringene. Ingen øvrig årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens: Utette rørgjennomføringer kan medføre at vann trenger inn i veggkonstruksjonen ved eventuell vannbelastning. Dette kan over tid medføre fukt- og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner. Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Himling - Bad (1.etasje):
Malt panel i himlingen. TG 1.

Sanitærutstyr - Bad (1.etasje)
Dusjkabinett, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. TG 1.

Fast inventar - Bad (1.etasje)
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. TG 1.

Hulltaking - Bad (1.etasje):
Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom/kontor mot dusjkabinett. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG 0.

Bad (underetasje):
Badet har overflater og konstruksjon fra byggeåret. Modernisert i nyere tid med ny innredning.

Dokumentasjon - Bad (underetasje)
Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på montering av vegghengt klosett i 2021. Dokumentasjon foreligger digitalt i Boligmappa.
Vurdering: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av tilgjengelige visuelle observasjoner og målinger, men utførelsen av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiseres. TG 2.
Årsak: Manglende dokumentasjon på utførelse, materialvalg og løsninger for våtrommets skjulte konstruksjoner og tettesjikt.
Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forventet funksjonstid for skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Dette kan vanskeliggjøre vurderingen av våtrommets tilstand og medføre økt usikkerhet ved eventuell senere skade.

Helhetsvurdering - Bad (underetasje):
Vinylbelegg med oppbrett på vegg, og klemt i sluket. Sluk i plast. Veggoverflatene har malt våtromstapet/plater.
Vurdering: Gulvet utenfor dusjsonen har motfall i stedet for fall mot sluket. Dette er ikke i tråd med byggeforskriftene som gjaldt da badet ble bygget.
Badet er av eldre dato og fremstår med en eldre konstruksjonsoppbygging og overflater. Samlet vurderes badets alder og oppbygging å medføre et betydelig oppgraderingsbehov, og det er derfor gitt TG3.
Årsak: Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet. Badet er av eldre dato, og konstruksjoner, tettesjikt og overflater må forventes å ha oppnådd høy alder.
Konsekvens: Avviket resulterer i en vedvarende høyere fuktpåkjenning på den underliggende konstruksjonen og øker faren for vannskader. Alder og tilstand på tettesjikt medfører økt risiko for fukt- og lekkasjeskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes oppgradering eller full rehabilitering av badet.
Utbedring/Tiltak: Ved rehabilitering må gulv og vegger, tettesjikt, sluk og tilslutning mot sluk oppgraderes. Eldre rør- og avløpsinstallasjoner, og varmekabler må vurderes og eventuelt skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Det må etableres en samlet og dokumentert fuktsikker løsning.
Kostnadsestimat: kr. 350 000,- til kr. 450 000,-

Himling - Bad (underetasje):
Malt panel. TG 1.

Sanitærutstyr - Bad (underetasje):
Dusj på gulv, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. TG 1.

Fast inventar - Bad (underetasje):
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. TG 1.

Hulltaking - Bad (underetasje):
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. TG IU.

Vaskerom (underetasje):
Helhetsvurdering vaskerom:
Vinylbelegg med oppbrett på vegg, og klemt i sluket. Sluk i plast. Malt glassfiberstrie på vegger.
Vurdering: Vaskerommet er av eldre dato og fremstår med en eldre konstruksjonsoppbygging og overflater. Sluk i plast fremstår som eldre.
Samlet vurderes våtrommets alder og oppbygging å medføre et oppgraderingsbehov, og det er derfor gitt TG 3.
Årsak: Vaskerommet er av eldre dato, og konstruksjoner, tettesjikt og overflater må forventes å ha oppnådd høy alder.
Konsekvens: Alder og tilstand på tettesjikt medfører økt risiko for fukt- og lekkasjeskader i underliggende og

tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes oppgradering eller full rehabilitering av våtrommet.
Utbedring/Tiltak: Ved rehabilitering må gulv og vegger, tettesjikt, sluk og tilslutning mot sluk oppgraderes. Eldre rør- og avløpsinstallasjoner, og varmekabler må vurderes og eventuelt skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Det må etableres en samlet og dokumentert fuktsikker løsning. Det er bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering: Sanitærutstyr og fast inventar.
Kostnadsestimat: kr. 150 000,- til kr. 250 000,-.

Fast inventar - Vaskerom (underetasje):
Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. TG 1.

Sanitærutstyr - Vaskerom (underetasje):
Nedfelt skyllekum i rustfritt stål, og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak: Ingen direkte årsak.
Konsekvens: Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Hulltaking - Vaskerom (underetasje):
Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. TG IU.

Bad underetasje (utleiedel):
Dokumentasjon:
Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist.
Vurdering: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av tilgjengelige visuelle observasjoner og målinger, men utførelsen av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiseres. TG 2.
Årsak: Manglende dokumentasjon på utførelse, materialvalg og løsninger for våtrommets skjulte konstruksjoner og tettesjikt.
Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forventet funksjonstid for skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Dette kan vanskeliggjøre vurderingen av våtrommets tilstand og medføre økt usikkerhet ved eventuell senere skade.

Helhetsvurdering bad underetasje (utleiedel):
Vinylbelegg med oppbrett på vegg, og klemt i sluket. Sluk i plast. Veggoverflatene har malt våtromstapet/plater.
Vurdering: Badet er av eldre dato og fremstår med en eldre konstruksjonsoppbygging og overflater. Samlet vurderes badets alder og oppbygging å medføre et betydelig oppgraderingsbehov, og det er derfor gitt TG3.
Årsak: Badet er av eldre dato, og konstruksjoner, tettesjikt og overflater må forventes å ha oppnådd høy alder.
Konsekvens: Alder og tilstand på tettesjikt medfører økt risiko for fukt- og lekkasjeskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes oppgradering eller full rehabilitering av vaskerommet.
Utbedring/Tiltak: Ved rehabilitering må gulv og vegger, tettesjikt, sluk og tilslutning mot sluk oppgraderes. Eldre rør- og avløpsinstallasjoner, og varmekabler må vurderes og eventuelt skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Det må etableres en samlet og dokumentert fuktsikker løsning. Kostnadsestimat: kr. 350 000,- til kr. 450 000,-. Fast inventar og sanitærutstyr er ikke inkludert i verdiestimat for rehablitering.

Sanitærutstyr - Bad underetasje (utleiedel):
Dusjkabinett og gulvstående klosett. TG 1.

Sanitærutstyr - Bad underetasje (utleiedel):
Servant og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak: Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens: Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Fast inventar - Bad underetasje (utleiedel):
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak: Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Hulltaking - Bad underetasje (utleiedel):
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Bygningsdeler generelt
Gulvoverflater:
Innvendige gulv er belagt med parkett, laminat, vinylfliser og vinylbelegg.
Vurdering: Overflater fremstår med normal slitasje, som inkluderer enkelte riper, merker og hakk. TG 1.

Veggoverflater:
Malt brystningspanel og tapet, malt strietapet. Pussede overflater i boder. TG 1.

Himlingsoverflater:
Malt/beiset trepanel i himling.

Himlingshøyde i stue (utleiedel) i underetasjen er målt til ca. 2,30 m.
Himlingshøyde i stue 1.etasje er målt til ca. 2,40 m.
TG 1.

Kjøkken 1.etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Fliser og glassplate på vegg over benkeskap. Kjøkken fra 1994.
Vurdering: Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår men normal slitasje og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Hvitevarer kjøkken 1.etasje:
Det er ingen integrerte hvitevarer. Opplegg for vaskemaskin, plass for komfyr/kjøleskap.
Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.
Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert/plassert, uavhengig av tilstanden. TG IU.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Kjøkken fra 2017.

Hvitevarer kjøkken underetasje:
Det er ingen integrerte hvitevarer. Opplegg for vaskemaskin, plass for komfyr/kjøleskap.
Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. TG IU.
Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert/plassert i rommet, uavhengig av tilstanden.

Fast inventar:
1.etasje: Skyvedørsgarderobe med speil og glatte fronter, montert i et soverom.
Underetasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter, montert i entré (hoveddel) og soverom (utleiedel).
TG 1.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen profilerte dører. Dør med glassfelt montert mellom entré og gang.
Vurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG 1.

Skadedyr:
Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger om at det er fra eier. Eier opplyser at det tidligere har vært sukkermaur i boligen. Det ble engasjert skadedyrbekjemper som var ved to anledninger, problemet forsvant. Dokumentasjon er fremvist. TG 1.

Utvendige bygningsdeler:

Grunnforhold:
Bygningen står dels på fjell og sprengsteinsfylling. Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert. TG IU.

Fundamenter:
Betongfundamenter.
Vurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring. TG IU.

Drenering:
Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Vurdering: Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasjen. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Årsak: Ingen årsak utover aldersslitasje.
Konsekvens: Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Terrengforhold rundt bygningen:
Terrenget rundt boligen er bestående av fjell og steinmasser. Plenarealer med diverse beplantning på en side. For øvrig belegningsstein og trekonstruksjoner. Tomten er sterkt skrånende.
Vurdering: I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.
Årsak: Terrenget er naturlig skrånende, og terrengoverflaten har enkelte steder fall mot bygningen. Dette medfører at overflatevann kan bli ledet inn mot grunnmur.
Konsekvens: Fall mot bygningen kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Ved større nedbørsmengder kan overflatevann bli stående eller renne mot bygningen.

Yttervegger:
Grunnmur i lettklinkerbetong.
Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Det er registret noe avflassing og løs puss på en grunnmursvegg. Lokale tiltak bør påregnes. TG 1.

Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Eier opplyser at utvendig kledning sist ble malt

2022/2023 med Jotun Extreme.
Vurdering: - Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet fremstår kledning som godt vedlikeholdt og har derfor vesentlig lengers levetid enn hva som er anslått av Sintef. Kledningen er derfor vurdert til TG 1.

Utvendig kledning - musesperre:
Det er ikke observert musesperre oppunder kledningen
Vurdering: Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet og derfor gitt tilstandsgrad 2.
Årsak: Det var et krav om at musesperre skal monteres oppunder kledningen
Konsekvens: Hensikten med musesperren er at mus forhindres adkomst til bygningen.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon.
Vurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.
Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. TG 1.

Taktekking:
Yttertaket er tekket med takstein i betong fra byggeåret. Undertak bestående av sutakplater (sutakplater er en type undertaksplater av trefiber, vanligvis porøse/impregnerte plater som legges oppå taksperrene eller takstolene, under taktekningen). Eier opplyser at det i 2023 ble gjennomført vedlikehold av taksteinen med takrens, nøytralisering og impregnering.
Vurdering: Det er registrert enkelte synlige skader og misfarging på undertaksplatene. Eier opplyser at det er planlagt arbeider i etterkant av befaringen hvor undertaksplater skal skiftes/utbedres.

Takstein:
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år.

Undertaksplater:
Undertak bestående av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Undertaket er av eldre dato og har overskredet alderskriteriet for TG2 på 13 år iht. NS 3600:2025+AC:2026. Det er også registrert enkelte synlige skader og misfarging på undertaksplatene.

Tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak: Det er ingen årsak utover normal aldring. Det er i tillegg registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning og lokale skader på enkelte plater.
Konsekvens: Høy alder medfører økt risiko for redusert funksjon og videre nedbrytning av undertaket. Ved fuktpåvirkning kan dette medføre risiko for fuktskader på underliggende trekonstruksjoner.

Utstyr på yttertaket:
Det er montert stigetrinn til pipen på yttertaket. TG 1.

Takrenner og beslag på yttertaket:
Takrenner og nedløpsrør i metall.
Vurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak: Aldersrelatert slitasje og værpåvirkning medfører gradvis redusert funksjon og økt risiko for utettheter.
Konsekvens: Det må påregnes økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon. Utettheter kan medføre økt fuktbelastning på fasade og grunnmur samt behov for vedlikehold eller utskifting.

Takkonstruksjon - Råloft/krypeloft:
Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.
Vurdering: Det er registrert downlightskasser/gjennomføringer i himlingen mot loft. Det er begrenset mulighet for å kontrollere tetting mot dampsperresjiktet rundt gjennomføringene. Isolasjonen er stedvis forskjøvet og tilpasset rundt downlightskassene. TG 2.
Årsak: Gjennomføringer for downlights er etablert gjennom himlingens luft- og damptette sjikt. Utførelsen av dampsperretetting rundt gjennomføringene kan ikke verifiseres.
Konsekvens: Mangelfull tetting rundt gjennomføringene kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen. Forskjøvet eller mangelfull isolasjon kan samtidig gi redusert isolasjonsevne og lokale kuldebroer.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.
Vurdering: Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2.
- Vindu i bad i 1.etasjen er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj).
Årsak: Årsaken til avviket er at badet eller bygget er prosjektert på en måte som medfører at vinduet nå er i dusjens våtsone.
Konsekvens: Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Ytterdører:
Underetasje:
Isolerte ytterdører med glassfelt.
1.etasje:
Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggråret, montert i stue og et soverom.

Vurdering: Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Årsak: Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens: Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Veranda:
1.etasje: Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og et soverom. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende trekledning.
Vurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG 1.

Rekkverk og annen fallsikring:
Rekkverkshøyden på verandaen er målt til ca. 92 cm.
Vurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper:
Støpt trapp i betongkonstruksjon. TG 1.

Tekniske forhold på tomten:

Støttemur:
Støttemur i støpt betong og i betongstein. TG 1.

Oljetank:
Den nedgravde oljetanken er sanert og fyllt med sand i henhold til gjeldende forskrifter og kommunale retningslinjer. Dokumentasjon på dette er fremvist. TG 1.

Andre forhold uten tilstandsvurdering:
Utvendig rekkverk:
- Rekkverk i trekonstruksjon tilknyttet verandaen i 1.etasjen. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.
- Rekkverk i metall montert i utvendig trapp tilknyttet gårdsplassen.
- Rekkverk i trekonstruksjon i forbindelse med støttemur ved inngangspartiet. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm.
- Rekkverk i trekonstruksjon tilknyttet takterrassen over garasjebygningen.
Innvendige trapper:
- Trapp i trekonstruksjon mellom etasjene. Håndløper på to sider i øverste del av trapp.
Vurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden på verandaen samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen, dette gjelder ikke rekkverkshøyden ved støttemuren som er lavere enn kravet på byggetidspunktet.
For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er åpninger i rekkverk i utvendig trapp større enn 10 cm.
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det kun håndløper på en av sidene i utvendig trapp. For øvrig er det kun håndløper på to sider i øvre del av innvendig trapp.
- Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet.

Lovlighet:
Boligens godkjente plantegninger er innhentet og kontrollert opp mot dagens dagens planløsning.
Tegninger datert og stemplet 22.06.1993.
Følgende endringer er registert:
Underetasje:
- Soverom og kjøkken i utleiedel har byttet plass.
1.etasje:
- Verandaen er utvidet fra opprinnelig størrelse.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist. For øvrig er enkelte arbeider utført ved egeninnsats som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Radon:
Det er utført radonvurdering i følgende rom: Stue 1. etasje, og soverom underetasje. Målinger ble utført 2013/2014.
Vurdering: Dokumentasjon for radonmåling er fremvist, og det er årsmiddelverdi lavere enn 100 (Bq/m3). Dette er innenfor anbefalte verdier fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Tiltak er derfor ikke nødvendig.

Brannskille:
Utleiedelen har separat inngang og er uten intern forbindelse til hoveddelen. Det er ikke registrert forhold som tilsier manglende brannteknisk skille mellom enhetene ved visuell kontroll.

GARASJE:
Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt/beiset trepanel. Flatt oppforet dekke i trekonstruksjon, tekket med takfolie/membran. Strøm og belysning er innlagt. Innvendig er garasjen isolert og kledd med plater.
Vurdering: Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Garasje med plass for en stor bil, type SUV, samt motorsykkel evt sykler og annet. Plass for 1-2 biler foran garasje

Salto ladeboks for lading av el-bil er montert.

Modernisering og påkostninger
2004:
- Innredning vaskerom 2004, utført av faglært som vennetjeneste.

2007:
- Legging av belegningsstein i gårdsplassen foran boligens inngangsparti. Oppføring av støttemur ved vei.
- Tilleggsinnredning vaskerom (øvrige deler fra 2004).
- Pusset opp bad i hovedetasje, dusjkabinett nytt i 2021.

2011:
- Pusset opp bad i hovedetasje, dusjkabinett nytt i 2021.

2012
- Montert ny benkeplate, vaskekum og blandebatteri i kjøkken 1.etasje. Tilleggsinnredning. Nytt blandebatteri i 2026.

2015:
- Oppføring av ny garasje, utvendig støpt betongtrapp m/varmekabler, og oppgradering av utearealer.
- Oppgradering av utearealer i form av støttemurer, utvendig trapp med varmekabler og belegningsstein i gårdsplass.

2016:
- Utleiedel: Legging av nytt laminatgulv i stue.
- Elektrisk anlegg: Lagt opp flere strømpunkter/stikkontakter i soverom, stue, utvendig stikk v/garasje (m/lås). Lampe gårdsplass.
- Støttemur ved gårdsplass bygget opp på nytt.

2017:
- Montert skyvedørsgarderobe i entréen.
- Legging av nytt laminatgulv i gangen i underetasjen. Oppgradert/malt innvendig trapp.
- Utleiedel: Montering av nytt kjøkken.
- Utleiedel: Montering av ny varmtvannsbereder
- Modernisert bad i underetasjen. Montering av nytt baderomsmøbel + avtrekksvifte. Vegghengt toalett montert 2021.

2018:
- Utleiedel: Legging av nytt laminatgulv og montering av skyvedørsgarderobe i soverom.

2019:
- Oljetank rengjort og fylt igjen.
- Utleiedel: Montert nytt dusjkabinett m/v blandebatteri og nytt gulvstående klosett.
- Utleiedel: Montert avtrekksvifte og bryter i bad.

2020:
- Malt peisen.
- Skiftet utelamper, montert avtrekksvifte i garasjen.

2021:
- Montering av nytt vegghengt klosett i bad i underetasjen.
- Montering av nytt dusjkabinett i bad 1.etasje.

2022:
- Nye rør (vann/kloakk) i hele gata i regi av kommunen.
- Skiftet vannmåler.

Elektrisk arbeid i perioden 2016-2022:
- Varmekabler utvendig trapp.
- Montert Salto ladeboks for lading av el-bil, eget sikringsskap i garasje med ny underfordeling og nye sikringsavganger (2019)
- Spot i tak bad hovedetasje.
- Pax avtrekksvifte på alle tre bad.
- Lagt opp flere stikk m.m.
Elektro Spesialisten AS.

2023:
- Husets ytterkledning ble malt med Jotun Extreme.
- Vedlikehold takstein. Morten Fixit AS har foretatt nøytralisering og impregnering av tak.
- Ny luft-til-luft varmepumpe i stuen i 1.etasjen.

2026:
- Service på varmepumpe
- Beiset rekkverk og terrassebord på veranda.
- Malt vinduer og dører innvendig.
- Malt vinduer utvendig.
- Montering av nytt blandebatteri på kjøkkenet i 1.etasjen
- Utleiedel: Malt overflater inkludert dører og vinder (stue og gang), vegger i bad. Skiftet toalettsete i badet. Nytt avløpsrør fra dusjkabinett.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Innredning vaskerom 2004, utført av faglært som vennetjeneste. Tilleggsinnredning vaskerom fra 2007. Pusset opp bad i hovedetasje, utført av faglært som vennetjeneste. dusjkabinett nytt i 2021, montert av rørleggerfirma Arne Nilsen, dokumentert i Boligmappa. Pusset opp bad i underetasje i 2017, utført av faglært som vennetjeneste. vegghengt toalett montert 2021 av rørleggerfirma Arne Nilsen, dokumentert i Boligmappa. Nytt dusjkabinett og toalett i hybelleilighet 2019, utført av faglært som vennetjeneste.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke fornyet eller oppgradert siden 1994

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar:
Ingen dokumentasjon, rørleggerarbeid i byggeperioden ble utført av rørleggerfirma O.Henriksen og sønner.
Gulv underetasje og hybel er betong, gulv på bad hovedetasje har gulvspon.
Vaskerom og bad underetasje har homogent

våtromsbelegg, bad i hovedetasje og hybel har vinyl våtromsbelegg. Mur og sponplater med glassfiberstrie malt med
Lady våtrom på vaskerom. Mur og gipsvegger på bad underetasje med veggbelegg fra tarkett som senere er malt med Lady våtrom. Mur og gipsvegger på bad hybel, våtromstapet som senere er malt med Lady våtrom. Gipsvegger og våtromsplater bad hovedetasje.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Morten Fixit AS har I 2023 foretatt nøytralisering og impregnering av tak.
Ikke lenger mulighet for fyring med parafin, nedgravd oljetank bak hus er rengjort og frigjort for gass utført av Østfold Olje, Ragnar Larsen & Sønner AS, sanert ved firma Norva Øst, fylt med sand ved egeninnsats, alt godkjent av Fredrikstad kommune. Dokumentasjon lagt i Boligmappa.
Ny garasje oppført i 2015/2016 med oppgradering av utearealer i form av støttemurer, utvendig trapp m/varmekabler, og belegningsstein i gårdsplass. Noe utført som egeninnsats og noen utført av GT Mur (papirdokumentasjon) og elektrisk arbeid utført av Elektrospesialisten, elektrisk arbeid dokumentert i boligmappa.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Gravd ned til grunn på nord/øst hjørnet av huset. Lagt mer pukk, drenering og ny fuktsperrematte. Satt opp mur bak hus for å lede bort vann som kommer fra fjell.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Spesialisten AS. I perioden 2016-2022. Varmekabler utvendig trapp. Elbillader. Spot i tak bad hovedetasje. Pax avtrekksvifte på alle tre bad. Lagt opp flere stikk m.m. Alt dokumentert i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 26. august 2016, utført av Norges Nett. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Spesialisten AS. Montert Salto ladeboks for lading av el-bil, eget sikringsskap i garasje med ny underfordeling og nye sikringsavganger 2019. Dokumentasjon i Boligmappa.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble lagt nye rør, vann/kloakk i hele gata i regi av kommunen i 2022.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Boligen er tilknyttet offentlig vann og kloakksystem

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke aktuelt, se punkt vedr. oljetank lenger opp i rapporten.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2014, dokumentasjon foreligger. Lagt i Boligmappa.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Noe fukt i murvegg i bod, utbedret, se dokumentasjon lenger opp i rapporten.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Sukkermaur. Engasjerte Skadedyr proffen AS, som var her ved to anledninger, problemet forsvant. Dokumentasjon i form av kvitteringer ligger i Boligmappa

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ny varmepumpe montert 2023 av Tobben´s varmepumpeservice. Dokumentasjon i Boligmappa.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Huset var planlagt med utleiedel fra start og ble bygget med hybelleilighet. Papirer ble godkjent av kommunen før byggestart.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Beskrevet tidligere i rapporten

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja
Beskriv: Se tidligere i rapporten

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Håkon Graff

Byggemåte
Boligen fremstår med normalt god standard, og fremstår godt vedlikeholdt. Det er utført enkelte oppgraderinger de senere år. Det bør påregnes noe kostnader knyttet til oppgraderinger og vedlikehold av bygningsdeler med eldre standard.

Boligen er oppført i 1994, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Medfølger:
- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Kombi kjøl/frys som står på bod

Medfølger ikke:
- Kombi kjøl/frys på kjøkken og fryseskap på bod.
- Fryseboks i bod/garasje.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisestue.
- Garderobeskap og bokskap/hylle på kontor/soverom
- Gardiner stue og kjøkken
- Panelovn i yttergang hoveddel
- Vindskydd veranda
- Stor skohylle i bod underetasje

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Utleie er tillatt. Eneboligen har egen utleiedel.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Energikarakter:
Hoveddel: C
Utleiedel: D
Garasje: B

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Underetasje:
Varmekabler i gulvstøp i gang, bad og i vaskerommet.
Varmekabler i stue, kjøkken og i bad.

1.etasje:
- Varmeovn på vegg i badet.
- Peis
- Luft til luft varmepumpe (2023), montert i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 14 000 kWh
Strømkostnad forrige år: 20 000 kr (inkl. nettleie)

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 26 283,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon kr. 3 919,-
Branntilsyn kr. kr 488,-
Eiendomsskatt kr. kr 6 735,-
Vann fastgebyr bolig kr. 2 486,-
Avløp fastgebyr bolig kr. 5 667,-
A-konto avløp bolig kr. 5 256,-
A-konto avløp bolig kr. 1 732,-
Totalt kr. 26 283,- for 2026.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

De kommunale avgiftene faktureres vanligvis hvert kvartal med forfall 30. januar (pga. vannmåleroppgjør), 20. april, 20. juli og 20. oktober.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: kr. 1 000,-
- Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: kr. 9 331,-
- TV og bredbånd kr. 1 400,- per mnd.
- Alarm kr. 830,- per mnd.
- Kommunale avgifter 26 283,- for 2026.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 533 161,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 132 642,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 29449918

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 470 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet med med asfaltert adkomst og gårdsplass. Trekonstruksjoner som del av boligens uteplasser på to sider av boligen. Noe plenarealer på en side av boligen opparbeidet med diverse hekkbusker. Støttemurer i betong og betongstein, for øvrig støpt betongtrapp mellom gårdsplass og boligen. Tomten fremstår sterkt skrånende med stedvis synlig fjell i dagen.

Frittstående garasjebygning som del av gårdsplass. Frittstående utebod plassert mot fjellet i bakre del av boligens underetasje.

Matrikkelbrev fra Fredrikstad er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Radonmåling
Det er utført radonvurdering i følgende rom: Stue 1. etasje, og soverom underetasje.
Målinger ble utført 2013/2014.
Det er årsmiddelverdi lavere enn 100 (Bq/m3). Dette er innenfor anbefalte verdier fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Tiltak er derfor ikke nødvendig. For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Paul Holmsens vei har en attraktiv og rolig beliggenhet på Oredalen, ca. 2 km nord for Fredrikstad sentrum. Området er etablert og familievennlig, omgitt av grønne omgivelser og med umiddelbar nærhet til Fredrikstadmarka – et populært rekreasjonsområde med flotte turmuligheter året rundt.

Kun få minutters gange fra boligen finner du et omfattende nettverk av merkede turstier, skogsløyper og sykkeltraseer. Om sommeren byr området på fine badeplasser og naturopplevelser, mens vinteren gir gode muligheter for skiturer. Bjørndalsdammene, Borredalsdammen og Skihytta er populære utfartssteder

for både store og små.

Til tross for de naturskjønne omgivelsene er hverdagen både enkel og praktisk. Barnehager, barne- og ungdomsskole ligger innen ca. 1–1,5 km fra boligen, med trygge gang- og sykkelforbindelser. I nærområdet finner du også Trosvik Idrettsforening med fotballanlegg, samt en populær discgolfbane og flere fine friområder.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra Christianslund, som ligger ca. 10 min gange fra boligen. Her finner du også bakeri, legekontor og andre servicetilbud som gjør hverdagen enkel.

Fredrikstad sentrum ligger kun en kort kjøretur eller sykkeltur unna og byr på et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Den idylliske elvepromenaden langs Glomma, Gamlebyen og byens mange arrangementer gjør sentrum til et attraktivt samlingspunkt året rundt.

Her får du en bolig med en ideell kombinasjon av rolige og naturskjønne omgivelser, gode oppvekstvilkår og kort vei til alle byens fasiliteter.

Bebyggelse
Området består primært av boligbebyggelse.

Skoler og barnehager
Trosvik skole (1.–7. trinn) er den naturlige nærskolen og skolekretsen for de fleste eiendommene i området. Den ligger omtrent 1,2 km fra boligen, tilsvarende rundt 12–15 minutters gange. Elevene sokner videre til Kvernhuset ungdomsskole (8.–10. trinn).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.06.1993. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Av arbeid som gjenstod for å kunne søke om ferdigattest ble følgende tiltak nevnt:

- Utvendige pussarbeider må gjøres ferdige.
- Det må monteres mekanisk ventilasjon i vaskerom og bad i u.etg.
- Lufting for kloakk må føres over tak.
- Utvendig planering.
- Div. småarbeider.

Det ble gitt rammetillatelse 02.07.1996 og igangsettingstillatelse 04.07.1996.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det gjøres oppmerksom på at en liten del av garasje går noe over eiendommens grense.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Bygningstegning:
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avviker:
- Kjøkken og soverom i utleiedel har byttet plassering. Kjøkken er i dag der soverom var tegnet inn, og soverom er i dag der kjøkken var tegnet inn.
- I bygningstegning fra 1993 er ikke det ene vinduet mot vest i utleiedel registrert. Vinduet fremkommer dog i bygningstegning for garasje fra 1996. Det fremkommer ikke hvorvidt vinduet var med i søknaden for garasje eller ikke. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om ved en eventuell ny søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegninger, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei/gate.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område og omfattes av kommuneplanens arealdel 2023–2035. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg og ligger innenfor hensynssone for flomfare. Eventuelt fremtidige tiltak og utbygging må vurderes etter kommuneplanens bestemmelser og plan- og bygningsloven.

Kommuneplan kan leses på kommunens nettsider:
https:/
/www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/samfunn-planarbeid-medvirkning/planer-strategier-og-retningslinjer/kommuneplanens-arealdel/

Offentlige planer:
Det foreligger byggesak i Paul Holmsens Vei 73, eiendom 210/1603. Saken gjelder riving av eksisterende bolig og oppføring av ny bolig på samme sted, med tilhørende garasje. Tillatelse gitt 05.03.2026.
For mer informasjon søk:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=879a211c9004498d9ae5d2eb42d5b3bb&page=Side&views=Verkt%C3%B8y#data_s=id%3AdataSource_4-19cd79c0611-layer-66-Eiendomskart_8370-7%3A22787

Det foreligger byggesak i Nørbechs vei 28. Saken gjelder oppføring av ny tomannsbolig med tilhørende garasje. Eiendom 210/1594. Tillatelse gitt 03.10.2025.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3107/210/1158:
24.07.2026 - Dokumentnr: 848270 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.04.1993 - Dokumentnr: 3355 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:210 Bnr:29
(Før en del av tomt nr. 748)

01.01.2020 - Dokumentnr: 389097 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:1158

01.01.2024 - Dokumentnr: 784273 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:210 Bnr:1158

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr 210, bnr 29 i Fredrikstad kommune («hovedbølet»).

Utdrag fra heftelser tilknyttet hovedbølet:

1864/920959-1/86 01.09.1864 Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3107 GNR: 210 BNR: 31
Gjelder denne registerenheten med flere.

1952/302153-1/86 19.06.1952 Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Det Interkomm. Elverk
Gjelder denne registerenheten med flere.

1953/301249-1/86 08.04.1953 Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Fredrikstad kommune
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere.

1967/1126-1/86 18.05.1967 Erklæring/avtale
Bestemmelser om avståelse av grunn til vei.
Gjelder denne registerenheten med flere.

968/2557-1/86 24.10.1968 Erklæring/avtale
Bestemmelser om avståelse av grunn til vei.
Gjelder denne registerenheten med flere.

1971/426-1/86 10.02.1971 Erklæring/avtale
Bestemmelser om avståelse av grunn
Gjelder denne registerenheten med flere.

1972/48-1/86 08.01.1972 Erklæring/avtale
Bestemmelser om avståelse av grunn til vei.
Gjelder denne registerenheten med flere.

1994/3253-1/86 25.03.1994 Elektrisk kraftlinjer
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Fredrikstad Energiverk BA
Gjelder denne registerenheten med flere.

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette. Fullstendig grunnbok kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og

andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 550,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus. kr. 13 900,-
Markedspakke med bolighefte. kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar. kr. 8 500,-
Tilrettelegging. kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto - Faktureres Bygdøy allé Stor pakke drone og kveld kr. 10 000,-
Tilstandsrapport - Faktureres direkte til kunde. Fra kr. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 172 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. september 2026

Ansvarlig megler
Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Paul Holmsens vei 73A

Nabolaget Sandbæk/Christianslund - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	**16 min** 1.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	**21 min** 1.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 452 elever, 30 klasser	**9 min** 0.8 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	**15 min** 1.3 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	**6 min** 2.5 km

Offentlig transport

Paul Holmsens vei 81 Linje 116	**2 min** 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**8 min** 3.8 km
Oslo Gardermoen	**1 t 33 min**

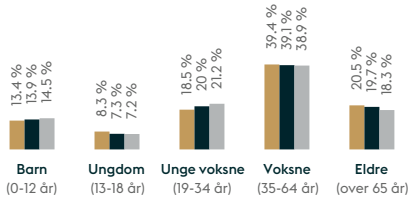
Barnehager

Slangsvold Solkollen barnehage... 47 barn	**10 min** 0.9 km
Christianslund barnehage (0-5 ... 33 barn	**11 min** 1 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 97 barn	**13 min** 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Christianslund	**11 min**
Kiwi Frydenberg	**17 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandbæk/Christianslund	1 296	584
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Buss

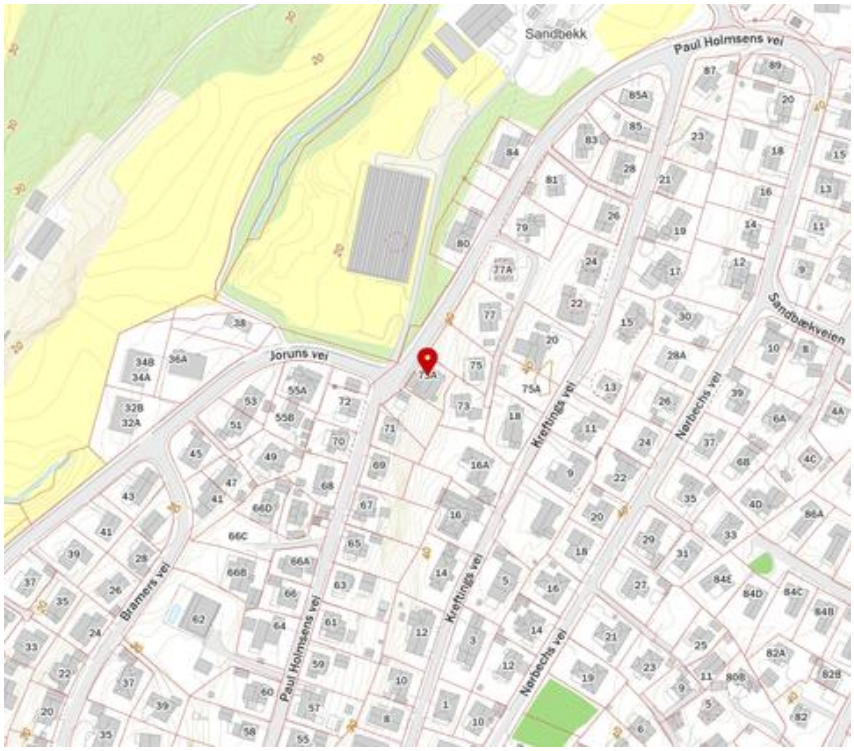
Sport

Brajo balløkke	5 min
Kvernhushallen	6 min
EVO Fredrikstad	6 min
Gymbox Fredrikstad	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tyder



Tilstandsrapport

Paul Holmsens Vei 73A, 1613 Fredrikstad

Befaringsdato:	Mandag 6. juli 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 1. september 2026
Referanse:	13880

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Håkon Graff
Håkon Graff

Oppsummering avvik

Enebolig

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad underetasje Våtrom (bad og vaskerom)	Gulvet utenfor dusjsonen har motfall i stedet for fall mot sluket. Dette er ikke i tråd med byggeforskriftene som gjaldt da badet ble bygget. Badet er av eldre dato og fremstår med en eldre konstruksjonsoppbygging og overflater. Samlet vurderes bade...	FRA kr. 350 000,- TIL kr. 450 000,-	Side 33
Helhetsvurdering vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Vaskerommet er av eldre dato og fremstår med en eldre konstruksjonsoppbygging og overflater. Sluk i plast fremstår som eldre. Samlet vurderes våtrommets alder og oppbygging å medføre et oppgraderingsbehov, og det er derfor gitt TG3.	FRA kr. 150 000,- TIL kr. 250 000,-	Side 34
Helhetsvurdering bad underetasje (utleiedel) Våtrom (bad og vaskerom)	Badet er av eldre dato og fremstår med en eldre konstruksjonsoppbygging og overflater. Samlet vurderes badets alder og oppbygging å medføre et betydelig oppgraderingsbehov, og det er derfor gitt TG3.	FRA kr. 350 000,- TIL kr. 450 000,-	Side 36

Totalt kostnadsestimat: 850 000kr - 1 150 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Drenering Utvendige bygningsdeler	Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasjen....	Side 15
Terrengforhold rundt bygningen Utvendige bygningsdeler	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.	Side 15
musesperre Utvendige bygningsdeler	Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet og derfor gitt tilstandsgrad 2.	Side 16
Taktekking Utvendige bygningsdeler	Det er registrert enkelte synlige skader og misfarging på undertaksplatene. Eier opplyser at det er planlagt arbeider i etterkant av befaringen hvor undertaksplater skal skiftes/utbedres. Takstein: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levet...	Side 18
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 19

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Råloft/krypeloft Utvendige bygningsdeler	Det er registrert downlightskasser/gjennomføringer i himlingen mot loft. Det er begrenset mulighet for å kontrollere tetting mot dampsperresjiktet rundt gjennomføringene. Isolasjonen er stedvis forskjøvet og tilpasset rundt downlightskassene.	Side 19
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. - Vindu i bad i 1.etasjen er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj).	Side 20
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 20
Gulv på grunn Innvendige hovedkonstruksjoner	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue (utleiedel). Fuktindikator er benyttet på veggoverflater i boder med murpuss, det er påvist indikasjoner på noe fukt i nedre del av vegg mot gulv i et hjørne i bod tilgjørende ...	Side 22
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) Innvendige hovedkonstruksjoner	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. ...	Side 23
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 27
Varmtvannsbereder - hoveddel Tekniske anlegg	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.	Side 28
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet fra rehabiliteringen i 2011. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av tilgjengelige visuelle observasjoner og målinger, men utførelsen av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiser...	Side 29
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert lite eller ingen fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Sluket fremstår uten synlige skader ved befaringen. Alder tilsier r...	Side 30
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert rørgjennomføringer i vegg bak servant som fremstår mangelfullt/utett utført. Gjennomføringene er ikke tilfredsstillende tettet mot omkringliggende konstruksjon. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på...	Side 31
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av tilgjengelige visuelle observasjoner og målinger, men utførelsen av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiseres.	Side 32
Sanitærutstyr vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 35

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av tilgjengelige visuelle observasjoner og målinger, men utførelsen av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiseres.	Side 35
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 36
Fast inventar bad Våtrom (bad og vaskerom)	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 36

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2007	Legging av belegningsstein i gårdsplassen foran boligens inngangsparti. Oppføring av støttemur ved vei.
2007	Tilleggsinnredning vaskerom (øvrige deler fra 2004).
2011	Pusset opp badet i 1.etasjen.
2012	Montert ny benkeplate, vaskekum og blandebatteri i kjøkken 1.etasje. Tilleggsinnredning.
2015	Oppføring av ny garasje, utvendig støpt betongtrapp m/varmekabler, og oppgradering av utearealer.
2016	Utleiedel: Legging av nytt laminatgulv i stue.
2016	Elektrisk anlegg: Lagt opp flere strømpunkter/stikkontakter i soverom, stue, utvendig stikk v/garasje (m/lås). Lampe gårdsplass.
2016	Støttemur ved gårdsplass bygget opp på nytt.
2017	Montert skyvedørsgarderobe i entréen.
2017	Legging av nytt laminatgulv i gangen i underetasjen. Oppgradert/malt innvendig trapp.
2017	Utleiedel: Montering av nytt kjøkken.
2017	Utleiedel: Montering av ny varmtvannsbereder
2017	Modernisert bad i underetasjen. Montering av nytt baderomsmøbel + avtrekksvifte.
2018	Utleiedel: Legging av nytt laminatgulv og montering av skyvedørsgarderobe i soverom.
2019	Oljetank rengjort og fylt igjen.
2019	Utleiedel: Montert nytt dusjkabinett m/v blandebatteri og nytt gulvstående klosett.
2019	Utleiedel: Montert avtrekksvifte og bryter i bad.
2020	Malt peisen.
2020	Skiftet utelamper, montert avtrekksvifte i garasjen.

Årstall	Oppgradering
2021	Montering av nytt vegghengt klosett i bad i underetasjen.
2021	Montering av nytt dusjkabinett i bad 1.etasje.
2022/2023	Husets ytterkledning ble malt.
2022	Skiftet vannmåler.
2023	Vedlikehold takstein: Takrens, nøytralisering og impregnering.
2023	Montering av luft-til-luft varmepumpe i stuen i 1.etasjen.
2026	Beiset rekkverk og terrassebord på veranda.
2026	Malt vinduer og dører innvendig.
2026	Malt vinduer utvendig.
2026	Utleiedel: Malt overflater inkludert dører og vinder (stue og gang), vegger i bad. Skiftet toalettsete i badet. Nytt avløpsrør fra dusjkabinett.
2026	Montering av nytt blandebatteri på kjøkkenet i 1.etasjen.
2026	Service luft-til-luft varmepumpe.

Konklusjon

Boligen fremstår med normalt god standard, og fremstår godt vedlikeholdt. Det er utført enkelte oppgraderinger de senere år. Det bør påregnes noe kostnader knyttet til oppgraderinger og vedlikehold av bygningsdeler med eldre standard.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1994, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Bjørnar Høistad og Lise Marit Høistad å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer - Enebolig

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	95				
1. etasje	103			45	
Sum	**198**	**0**	**0**	**45**	**0**
Sum BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, Bod, Entré, Gang, Vaskerom, Bad (utleiedel), Bod (utleiedel), Entré (utleiedel), Kjøkken (utleiedel), Soverom (utleiedel), Stue (utleiedel)		
1. etasje	Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Utleiedelen har et areal målt til ca. 52 m2.

Arealer - Garasje

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		40		41	
Sum	**0**	**40**	**0**	**41**	**0**
Sum BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, Garasjerom	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Bjørnar Høistad
Takstmenn:	Håkon Graff
Tilstede:	Håkon Graff Lise Marit Høistad Bjørnar Høistad

Eiendomsopplysninger

Tomtebeskrivelse:	Opparbeidet med med asfaltert adkomst og gårdsplass. Trekonstruksjoner som del av boligens uteplasser på to sider av boligen. Noe plenarealer på en side av boligen opparbeidet med diverse hekkbusker. Støttemurer i betong og betongstein, for øvrig støpt betongtrapp mellom gårdsplass og boligen. Tomten fremstår sterkt skrånende med stedvis synlig fjell i dagen. Frittstående garasjebygning som del av gårdsplass. Frittstående utebod plassert mot fjellet i bakre del av boligens underetasje. m²
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning
Adkomstvei:	Adkomst via offentlig vei/gate.
Bygningsbeskrivelse:	Enebolig over to etasjeplan med hhv. underetasje og 1.etasje.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3107 Gnr: 210 Bnr: 1158
Tomteareal:	470.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Lise Marit Høistad & Bjørnar Høistad
Eierform:	Eiet

Enebolig

Enebolig Enebolig

Utvendige bygningsdeler Enebolig

Grunnforhold TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering
er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt
dersom dette er kjent.

Beskrivelse:	Bygningen står dels på fjell og sprengsteinsfylling. Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Fundamenter TG IU

Beskrivelse:	Betongfundamenter.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

Er det synlig utglidning under fundament?
Nei

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Drenering

TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i underetasjen. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Årsak:	Ingen årsak utover aldersslitasje.
Konsekvens:	Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Ja

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Ja

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen*

TG 2

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av fjell og steinmasser. Plenarealer med diverse beplantning på en side. For øvrig belegningsstein og trekonstruksjoner. Tomten er sterkt skrånende.
Vurdering:	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.
Årsak:	Terrenget er naturlig skrånende, og terrengoverflaten har enkelte steder fall mot bygningen. Dette medfører at overflatevann kan bli ledet inn mot grunnmur.
Konsekvens:	Fall mot bygningen kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Ved større nedbørsmengder kan overflatevann bli stående eller renne mot bygningen.

Yttervegger

TG 1

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Det er registret noe avflassing og løs puss på en grunnmursvegg. Lokale tiltak bør påregnes.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 1

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Eier opplyser at utvendig kledning sist ble med 2022/2023.
Vurdering:	- Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet. Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet fremstår kledning som godt vedlikeholdt og har derfor vesentlig lengers levetid enn hva som er anslått av Sintef. Kledningen er derfor vurdert til TG 1.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Ja

Utvendig kledning - *musesperre*

TG 2

Beskrivelse:	Det er ikke observert musesperre oppunder kledningen
Vurdering:	Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet og derfor gitt tilstandsgrad 2.
Årsak:	Det var et krav om at musesperre skal monteres oppunder kledningen,
Konsekvens:	Hensikten med musesperren er at mus forhindres adkomst til bygningen.

Takkonstruksjon

TG 1

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon.
Vurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier.

Har konstruksjonen lufting?
Ja, både gesims og gavlvegger

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 2

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein i betong fra byggeåret. Undertak bestående av sutakplater (sutakplater er en type undertaksplater av trefiber, vanligvis porøse/impregnerte plater som legges oppå taksperrene eller takstolene, under taktekningen). Eier opplyser at det i 2023 ble gjennomført vedlikehold av taksteinen med takrens, nøytralisering og impregnering.
Vurdering:	Det er registrert enkelte synlige skader og misfarging på undertaksplatene. Eier opplyser at det er planlagt arbeider i etterkant av befaringen hvor undertaksplater skal skiftes/utbedres. Takstein: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Undertaksplater: Undertak bestående av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Undertaket er av eldre dato og har overskredet alderskriteriet for TG2 på 13 år iht. NS 3600:2025+AC:2026. Det er også registrert enkelte synlige skader og misfarging på undertaksplatene. Tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Det er ingen årsak utover normal aldring. Det er i tillegg registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning og lokale skader på enkelte plater.
Konsekvens:	Høy alder medfører økt risiko for redusert funksjon og videre nedbrytning av undertaket. Ved fuktpåvirkning kan dette medføre risiko for fuktskader på underliggende trekonstruksjoner.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Ja

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

TG 1

Beskrivelse:	Det er montert stigetrinn til pipen på yttertaket.

Er det montert takstige i henhold til gjeldende forskrift?
Ja

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 2

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall.
Vurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Aldersrelatert slitasje og værpåvirkning medfører gradvis redusert funksjon og økt risiko for utettheter.
Konsekvens:	Det må påregnes økt risiko for lekkasjer og redusert funksjon. Utettheter kan medføre økt fuktbelastning på fasade og grunnmur samt behov for vedlikehold eller utskifting.

Takkonstruksjon - *Råloft/krypeloft* TG 2

Takkonstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.
Vurdering:	Det er registrert downlightskasser/gjennomføringer i himlingen mot loft. Det er begrenset mulighet for å kontrollere tetting mot dampsperresjiktet rundt gjennomføringene. Isolasjonen er stedvis forskjøvet og tilpasset rundt downlightskassene.
Årsak:	Gjennomføringer for downlights er etablert gjennom himlingens luft- og damptette sjikt. Utførelsen av dampsperretetting rundt gjennomføringene kan ikke verifiseres.
Konsekvens:	Mangelfull tetting rundt gjennomføringene kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for kondens og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen. Forskjøvet eller mangelfull isolasjon kan samtidig gi redusert isolasjonsevne og lokale kuldebroer.

Var loftet tilgjengelig under befaringen?
Ja, men kun deler av loftet ble besiktiget på grunn av lagrede gjenstander

Er det adkomst til kaldtloftet/krypeloftet
Ja

Har loftet gangbart gulv
Ja, det er gulv på deler av loftet

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for
justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. - Vindu i bad i 1.etasjen er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj).
Årsak:	Årsaken til avviket er at badet eller bygget er prosjektert på en måte som medfører at vinduet nå er i dusjens våtsone.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	Underetasje: Isolerte ytterdører med glassfelt. 1.etasje: Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggråret, montert i stue og et soverom.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Noen av dørene

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	1.etasje: Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og et soverom. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i trekonstruksjon med liggende trekledning.
Vurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

Antall kvadratmeter
45

Terrasser/balkonger - *Rekkverk og annen fallsikring*

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden på verandaen er målt til ca. 92 cm.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:	Støpt trapp i betongkonstruksjon.

Innvendige hovedkonstruksjoner Enebolig

Gulv på grunn TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom i underetasjen: Gang, bod, stue og kjøkken.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue (utleiedel). Fuktindikator er benyttet på veggoverflater i boder med murpuss, det er påvist indikasjoner på noe fukt i nedre del av vegg mot gulv i et hjørne i bod tilgjørende hoveddelen.
Årsak:	Fuktindikasjon i nedre del av veggen kan ha sammenheng med fuktpåvirkning fra grunnen, kapillært oppsug eller fuktinntrenging gjennom grunnmur. Årsaken kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.
Konsekvens:	Forhøyet fuktighet i veggen kan over tid medføre fuktskader, saltutslag og nedbrytning av overflater. Ved vedvarende fuktbelastning er det også risiko for utvikling av muggsopp og redusert inneklima.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 2

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Rom i kjeller/underetasje har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Vurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.
Årsak:	Avvik ved drenering og utvendig fuktsikring (alder) medfører økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmuren, blant annet som følge av fuktvandring fra grunnen og redusert bortledning av vann.
Konsekvens:	Det er ikke påvist konstruksjonssvikt eller skader i forbindelse med befaringen. Avvik ved drenering og utvendig fuktsikring medfører likevel økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmuren og innvendige overflater. Ved vedvarende fuktbelastning kan det over tid oppstå fukt- og overflateskader.

Hvis ja, når ble kjelleren innredet?
1994 Årstall

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, gang og et soverom.
Vurdering:	- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stuen. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 20 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Elementpipe med pusset og malte overflater. Sotluke montert på pipeløp i entréen (utleiedel) i underetasjen. Anmerkning hentet fra kontroll gjennomført av brannvesenet (19.06.2026): - Sotluken/feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30cm. Kommentar: Under tilsynet ble det avdekket at sotluken er litt nærme brennbart.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: Elementpeis med glatte malte vanger, sokkel og kappe. Innsats med glassdører. Glassplate på gulvet foran ilegg.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Innvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:	U-trapp i malt trekonstruksjon. Trinn belagt med klikkvinyl. Rekkverk og håndløper i malt tre.

Tekniske anlegg — Enebolig

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet siste 5 år. Det er fremvist dokumentasjon for utført el.-tilsyn, datert 02.09.2016. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater og automatsikringer, montert i entréen i hoveddelen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, og én jordfeilautomat, montert i entréen i utleiedelen. Sikringstavle (underfordeling) med jordfeilautomater og automatsikringer, montert i garasjen (sidebygg). Anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Elbil-lader montert i garasjen. Elektrisk oppvarming - Underetasje: Varmekabler i gulvstøp i gang, bad og i vaskerommet. Varmekabler i stue, kjøkken og i bad. 1.etasje: Varmeovn på vegg i badet.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov.

Er det kursfortegnelse
Ja

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Varmepumpe (luft-til-luft)

TG 1

Beskrivelse:	Luft til luft varmepumpe (2023), montert i stuen i 1.etasjen. - Utført service på varmepumpe 2026.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Brannvarsling

TG 0

Beskrivelse:	Røykvarslere montert. Brannslukkingsapparat (2018) er plassert i boligen.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom i underetasjen.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Årsak:	Røropplegget er av høy alder og har overskredet mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Aldersrelatert slitasje og påvirkning over tid kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer.
Konsekvens:	Som følge av alder er det økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt i røropplegget. Eventuelle lekkasjer i skjulte deler av anlegget kan medføre fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse:	Underetasje: Elektrisk avtrekksvifte i himlingen i to bad. Friskluftsventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken ført gjennom yttervegg. 1.etasje: Ventilator i kjøkken med avtrekk ført ut gjennom yttertak. Spalteventiler i vinduer. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen i badet.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder -utleiedel* TG 1

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert i benkeskap i kjøkkenet.
Vurdering:	I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved å benytte eksisterende røropplegg av eldre dato er det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i rommet.

Produksjonsår for berederen
2017

Er varmtvannsberederen montert i rom med sluk?
Nei

Har berederen fast strømtilkobling
Ja

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Nei

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder - hoveddel* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder montert i vaskerommet. Tilkoblet strøm via støpsel i stikkontakt.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Produksjonsår for berederen
1994

Har berederen fast strømtilkobling
Nei

Våtrom (bad og vaskerom) Enebolig

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad (1.etasje)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse:	Bad pusset opp 2011, i følge opplysninger gitt av eier. Dusjkabinett montert nytt i 2021.

Bad (1.etasje) - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på montering av dusjkabinett i 2021. Dokumentasjon foreligger digitalt i Boligmappa.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet fra rehabiliteringen i 2011. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av tilgjengelige visuelle observasjoner og målinger, men utførelsen av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiseres.
Årsak:	Manglende dokumentasjon på utførelse, materialvalg og løsninger for våtrommets skjulte konstruksjoner og tettesjikt.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forventet funksjonstid for skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Dette kan vanskeliggjøre vurderingen av våtrommets tilstand og medføre økt usikkerhet ved eventuell senere skade.

Bad (1.etasje) - *Gulv i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg, og klemt i sluket. Eldre plastsluk.
Vurdering:	Det er registrert lite eller ingen fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Sluket fremstår uten synlige skader ved befaringen. Alder tilsier redusert gjenværende brukstid. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og alder på sluk.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid. Årsak til ikke tilstrekkelig fall mot sluk må sees i sammenheng med feil under bygging/oppussing av badet.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader. Konsekvensen av ikke tilstrekkelig all mot sluk er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Bad (1.etasje) - *Vegger i våtrom* TG 2

På dette punktet undersøkes følgende:
- Se etter riss og sprekker i fuger og fliser.
- Undersøke skjøter og underkant av plater
- Høre etter bom (hulrom) under fliser
- Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter. (se etter sopp, misfarging, svelling/avflassing på vegger, vinduer, himling, etc.)
- Se etter spor etter skadedyr.
- Se om det er vindu eller dør i våtsone, og vurdere om materialet er egnet

Beskrivelse:	Baderomsplater montert på vegger.
Vurdering:	Det er registrert rørgjennomføringer i vegg bak servant som fremstår mangelfullt/utett utført. Gjennomføringene er ikke tilfredsstillende tettet mot omkringliggende konstruksjon. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Baderomsplater eldre enn 10 år og uten dokumentasjon på utførelsen vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Manglende eller mangelfull tetting rundt rørgjennomføringene. Ingen øvrig årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Utette rørgjennomføringer kan medføre at vann trenger inn i veggkonstruksjonen ved eventuell vannbelastning. Dette kan over tid medføre fukt- og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner. Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Bad (1.etasje) - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Malt panel i himlingen.

Bad (1.etasje) - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad (1.etasje) - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Bad (1.etasje) - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom/kontor mot dusjkabinett. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Bad (underetasje)

Beskrivelse:	Badet har overflater og konstruksjon fra byggeåret. Modernisert i nyere tid med ny innredning.

Bad (underetasje) - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist. Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon på montering av vegghengt klosett i 2021. Dokumentasjon foreligger digitalt i Boligmappa.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av tilgjengelige visuelle observasjoner og målinger, men utførelsen av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiseres.
Årsak:	Manglende dokumentasjon på utførelse, materialvalg og løsninger for våtrommets skjulte konstruksjoner og tettesjikt.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forventet funksjonstid for skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Dette kan vanskeliggjøre vurderingen av våtrommets tilstand og medføre økt usikkerhet ved eventuell senere skade.

Bad (underetasje) - *Helhetsvurdering bad underetasje*	TG 3
Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg, og klemt i sluket. Sluk i plast. Veggoverflatene har malt våtromstapet/plater.
Vurdering:	Gulvet utenfor dusjsonen har motfall i stedet for fall mot sluket. Dette er ikke i tråd med byggeforskriftene som gjaldt da badet ble bygget. Badet er av eldre dato og fremstår med en eldre konstruksjonsoppbygging og overflater. Samlet vurderes badets alder og oppbygging å medføre et betydelig oppgraderingsbehov, og det er derfor gitt TG3.
Årsak:	Avviket skyldes at fallet ikke ble korrekt etablert under byggingen av badet. Badet er av eldre dato, og konstruksjoner, tettesjikt og overflater må forventes å ha oppnådd høy alder.
Konsekvens:	Avviket resulterer i en vedvarende høyere fuktpåkjenning på den underliggende konstruksjonen og øker faren for vannskader. Alder og tilstand på tettesjikt medfører økt risiko for fukt- og lekkasjeskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes oppgradering eller full rehabilitering av badet.
Utbedring/Tiltak:	Ved rehabilitering må gulv og vegger, tettesjikt, sluk og tilslutning mot sluk oppgraderes. Eldre rør- og avløpsinstallasjoner, og varmekabler må vurderes og eventuelt skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Det må etableres en samlet og dokumentert fuktsikker løsning.
Kostnadsestimat:	kr. 350 000,- til kr. 450 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Ja, fast inventar og sanitærutstyr er ikke inkludert.

Bad (underetasje) - *Himlingsoverflate bad*	TG 1
Beskrivelse:	Malt panel.

Bad (underetasje) - *Sanitærutstyr bad*	TG 1
Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad (underetasje) - *Fast inventar bad*	TG 1
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Bad (underetasje) - *Hulltaking bad*

TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Vaskerom (underetasje)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Vaskerom med standard fra byggeåret.

Vaskerom (underetasje) - *Helhetsvurdering vaskerom*

TG 3

Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg, og klemt i sluket. Sluk i plast. Malt glassfiberstrie på vegger.
Vurdering:	Vaskerommet er av eldre dato og fremstår med en eldre konstruksjonsoppbygging og overflater. Sluk i plast fremstår som eldre. Samlet vurderes våtrommets alder og oppbygging å medføre et oppgraderingsbehov, og det er derfor gitt TG3.
Årsak:	Vaskerommet er av eldre dato, og konstruksjoner, tettesjikt og overflater må forventes å ha oppnådd høy alder.
Konsekvens:	Alder og tilstand på tettesjikt medfører økt risiko for fukt- og lekkasjeskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes oppgradering eller full rehabilitering av våtrommet.
Utbedring/Tiltak:	Ved rehabilitering må gulv og vegger, tettesjikt, sluk og tilslutning mot sluk oppgraderes. Eldre rør- og avløpsinstallasjoner, og varmekabler må vurderes og eventuelt skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Det må etableres en samlet og dokumentert fuktsikker løsning. Det er bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering: - Sanitærutstyr og fast inventar.
Kostnadsestimat:	kr. 150 000,- til kr. 250 000,-

Vaskerom (underetasje) - *Fast inventar vaskerom* TG 1

Beskrivelse:	Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter. Laminat benkeplate.

Vaskerom (underetasje) - *Sanitærutstyr vaskerom* TG 2

Beskrivelse:	Nedfelt skyllekum i rustfritt stål, og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen direkte årsak.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Vaskerom (underetasje) - *Hulltaking vaskerom* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Bad underetasje (utleiedel)

Bad underetasje (utleiedel) - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremvist.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.. Tilstanden er vurdert på bakgrunn av tilgjengelige visuelle observasjoner og målinger, men utførelsen av skjulte konstruksjoner og tettesjikt kan ikke verifiseres.
Årsak:	Manglende dokumentasjon på utførelse, materialvalg og løsninger for våtrommets skjulte konstruksjoner og tettesjikt.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forventet funksjonstid for skjulte konstruksjoner og tettesjikt. Dette kan vanskeliggjøre vurderingen av våtrommets tilstand og medføre økt usikkerhet ved eventuell senere skade.

Bad underetasje (utleiedel) - *Helhetsvurdering bad underetasje (utleiedel)*	TG 3
Beskrivelse:	Vinylbelegg med oppbrett på vegg, og klemt i sluket. Sluk i plast. Veggoverflatene har malt våtromstapet/plater.
Vurdering:	Badet er av eldre dato og fremstår med en eldre konstruksjonsoppbygging og overflater. Samlet vurderes badets alder og oppbygging å medføre et betydelig oppgraderingsbehov, og det er derfor gitt TG3.
Årsak:	Badet er av eldre dato, og konstruksjoner, tettesjikt og overflater må forventes å ha oppnådd høy alder.
Konsekvens:	Alder og tilstand på tettesjikt medfører økt risiko for fukt- og lekkasjeskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes oppgradering eller full rehabilitering av vaskerommet.
Utbedring/Tiltak:	Ved rehabilitering må gulv og vegger, tettesjikt, sluk og tilslutning mot sluk oppgraderes. Eldre rør- og avløpsinstallasjoner, og varmekabler må vurderes og eventuelt skiftes i forbindelse med rehabiliteringen. Det må etableres en samlet og dokumentert fuktsikker løsning.
Kostnadsestimat:	kr. 350 000,- til kr. 450 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Ja, fast inventar og sanitærutstyr er ikke inkludert.

Bad underetasje (utleiedel) - *Sanitærutstyr bad*	TG 1
Beskrivelse:	Dusjkabinett og gulvstående klosett.

Bad underetasje (utleiedel) - *Sanitærutstyr bad*	TG 2
Beskrivelse:	Servant og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad underetasje (utleiedel) - *Fast inventar bad*	TG 2
Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal slitasje alders- og bruksslitasje.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er i hovedsak estetiske.

Bad underetasje (utleiedel) - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Bygningsdeler generelt Enebolig

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med parkett, laminat, vinylfliser og vinylbelegg.

Vurdering: Overflater fremstår med normal slitasje, som inkluderer enkelte riper, merker og hakk.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Malt brystningspanel og tapet, malt strietapet.
Pussede overflater i boder.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse: Malt/beiset trepanel i himling.

Himlingshøyde i stue (utleiedel) i underetasjen er målt til ca. 2,30 m.
Himlingshøyde i stue 1.etasje er målt til ca. 2,40 m.

Kjøkkeninnredning 1.etasje

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Fliser og glassplate på vegg over benkeskap.
Vurdering:	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår men normal slitasje og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

Er det komfyrvakt
Nei

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
1994

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredning 1.etasje - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Det er ingen integrerte hvitevarer. Opplegg for vaskemaskin, plass for komfyr/kjøleskap.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert/plassert, uavhengig av tilstanden.

Kjøkkeninnredning underetasje

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap.

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Nei

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2017

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredning underetasje - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Det er ingen integrerte hvitevarer. Opplegg for vaskemaskin, plass for komfyr/kjøleskap.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert/plassert i rommet, uavhengig av tilstanden.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: Skyvedørsgarderobe med speil og glatte fronter, montert i et soverom. Underetasje: Skyvedørsgarderobe med speilfronter, montert i entré (hoveddel) og soverom (utleiedel).

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Innvendig har boligen profilerte dører. Dør med glassfelt montert mellom entré og gang.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger om at det er fra eier. Eier opplyser at det tidligere har vært sukkermaur i boligen. Det ble engasjert skadedyrbekjemper som var ved to anledninger, problemet forsvant. Dokumentasjon er fremvist.

Tekniske forhold på tomten — Enebolig

Støttemur

TG 1

Beskrivelse:	Støttemur i støpt betong og i betongstein.

Oljetank

TG 1

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving.

Beskrivelse: Den nedgravde oljetanken er sanert og fyllt med sand i henhold til gjeldende forskrifter og kommunale retningslinjer. Dokumentasjon på dette er fremvist.

Er det i følge eier oljetank på eiendommen?
Ja, nedgravet på tomten

Andre forhold uten tilstandsvurdering — Enebolig

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Utvendig rekkverk:
- Rekkverk i trekonstruksjon tilknyttet verandaen i 1.etasjen. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.
- Rekkverk i metall montert i utvendig trapp tilknyttet gårdsplassen.
- Rekkverk i trekonstruksjon i forbindelse med støttemur ved inngangspartiet. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm.
- Rekkverk i trekonstruksjon tilknyttet takterrassen over garasjebygningen.

Innvendige trapper:
- Trapp i trekonstruksjon mellom etasjene. Håndløper på to sider i øverste del av trapp.

Vurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden på verandaen samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen, dette gjelder ikke rekkverkshøyden ved støttemuren som er lavere enn kravet på byggetidspunktet.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er åpninger i rekkverk i utvendig trapp større enn 10 cm.

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det kun håndløper på en av sidene i utvendig trapp. For øvrig er det kun håndløper på to sider i øvre del av innvendig trapp.

- Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger er innhentet og kontrollert opp mot dagens dagens planløsning. Tegninger datert og stemplet 22.06.1993. Følgende endringer er registert: Underetasje: - Soverom og kjøkken i utleiedel har byttet plass. 1.etasje: - Verandaen er utvidet fra opprinnelig størrelse.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:	Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist. For øvrig er enkelte arbeider utført ved egeninnsats som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Radon

Beskrivelse:	Det er utført radonvurdering i følgende rom: Stue 1. etasje, og soverom underetasje. Målinger ble utført 2013/2014.
Vurdering:	Dokumentasjon for radonmåling er fremvist, og det er årsmiddelverdi lavere enn 100 (Bq/m3). Dette er innenfor anbefalte verdier fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Tiltak er derfor ikke nødvendig.

Er det utført radonmåling i boligen?
Ja

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Utleiedelen har separat inngang og er uten intern forbindelse til hoveddelen. Det er ikke registrert forhold som tilsier manglende brannteknisk skille mellom enhetene ved visuell kontroll.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Garasje

Garasje

Garasje

Opplysninger om garasjen

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt/beiset trepanel. Flatt oppforet dekke i trekonstruksjon, tekket med takfolie/membran. Strøm og belysning er innlagt. Innvendig er garasjen isolert og kledd med plater.
Vurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger	28-07-2026		Mottatt
Eier	06-07-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
El. tilsyn	06-07-2026	El-tilsyn utført 2016	Mottatt
Egenerklæring	18-07-2026	Egenerklæringsskjema er mottatt i etterkant av befaringen.	Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørnar Høistad	9578-5990-4-3017384	2026-07-18 17:19:02
Lise Marit Høistad	9578-5997-4-552167	2026-07-18 17:13:52

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0242/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Bjørnar Høistad, Lise Marit Høistad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. mars 1994

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 29449918
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innredning vaskerom 2004, utført av faglært som vennetjeneste. Tilleggsinnredning vaskerom fra 2007. Pusset opp bad i hovedetasje, utført av faglært som vennetjeneste. dusjkabinett nytt i 2021, montert av rørleggerfirma Arne Nilsen, dokumentert i Boligmappa. Pusset opp bad i underetasje i 2017, utført av faglært som vennetjeneste. vegghengt toalett montert 2021 av rørleggerfirma Arne Nilsen, dokumentert i Boligmappa. Nytt dusjkabinett og toalett i hybelleilighet 2019, utført av faglært som vennetjeneste.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke fornyet eller oppgradert siden 1994

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen dokumentasjon, rørleggerarbeid i byggeperioden ble utført av rørleggerfirma O.Henriksen og sønner. Gulv underetasje og hybel er betong, gulv på bad hovedetasje har gulvspon. Vaskerom og bad underetasje har homogent våtromsbelegg, bad i hovedetasje og hybel har vinyl våtromsbelegg. Mur og sponplater med glassfiberstrie malt med Lady våtrom på vaskerom. Mur og gipsvegger på bad underetasje med veggbelegg fra tarkett som senere er malt med Lady våtrom. Mur og gipsvegger på bad hybel, våtromstapet som senere er malt med Lady våtrom. Gipsvegger og våtromsplater bad hovedetasje.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Morten Fixit AS har I 2023 foretatt nøytralisering og impregnering av tak. Ikke lenger mulighet for fyring med parafin, nedgravd oljetank bak hus er rengjort og frigjort for gass utført av Østfold Olje, Ragnar Larsen & Sønner AS, sanert ved firma Norva Øst, fylt med sand ved egeninnsats, alt godkjent av Fredrikstad kommune. Dokumentasjon lagt i Boligmappa. Ny garasje oppført i 2015/2016 med oppgradering av utearealer i form av støttemurer, utvendig trapp m /varmekabler, og belegningsstein i gårdsplass. Noe utført som egeninnsats og noen utført av GT Mur (papirdokumentasjon) og elektrisk arbeid utført av Elektrospesialisten, elektrisk arbeid dokumentert i boligmappa.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Gravd ned til grunn på nord/øst hjørnet av huset. Lagt mer pukk, drenering og ny fuktsperrematte. Satt opp mur bak hus for å lede bort vann som kommer fra fjell.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Spesialisten AS. I perioden 2016-2022. Varmekabler utvendig trapp. El-billader. Spot i tak bad hovedetasje. Pax avtrekksvifte på alle tre bad. Lagt opp flere stikk m.m. Alt dokumentert i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 26. august 2016, utført av Norges Nett. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Spesialisten AS. Montert Salto ladeboks for lading av el-bil, eget sikringsskap i garasje med ny underfordeling og nye sikringsavganger 2019. Dokumentasjon i Boligmappa.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble lagt nye rør, vann/kloakk i hele gata i regi av kommunen i 2022.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike endringer gjort

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Boligen er tilknyttet offentlig vann og kloakksystem

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt, se punkt vedr. oljetank lenger opp i rapporten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2014, dokumentasjon foreligger. Lagt i Boligmappa.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Noe fukt i murvegg i bod, utbedret, se dokumentasjon lenger opp i rapporten.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Sukkermaur. Engasjerte Skadedyr proffen AS, som var her ved to anledninger, problemet forsvant. Dokumentasjon i form av kvitteringer ligger i Boligmappa

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe montert 2023 av Tobben´s varmepumpeservice. Dokumentasjon i Boligmappa.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Huset var planlagt med utleiedel fra start og ble bygget med hybelleilighet. Papirer ble godkjent av kommunen før byggestart.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Beskrevet tidligere i rapporten

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Se tidligere i rapporten

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0242/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lise Marit Høistad	**2026-07-18**	**Bjørnar Høistad**	**2026-07-18**

Identifikasjon

Lise Marit Høistad

Identifikasjon

Bjørnar Høistad

Signicat

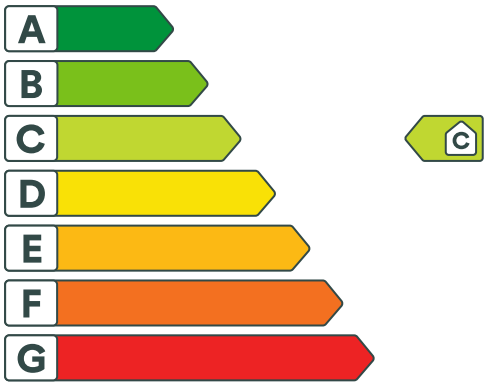
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD	
Dato for energimerking **18.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-322496**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13418810**
Gårdsnummer **210**	Bruksnummer **1158**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **155,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **153,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 862 kWh**



Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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.Kjøl - 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse **Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD**	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332653**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **13418810**
Gårdsnummer **210**	Bruksnummer **1158**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **198,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **198,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **191,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 359 kWh**



Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.Kjøl - 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

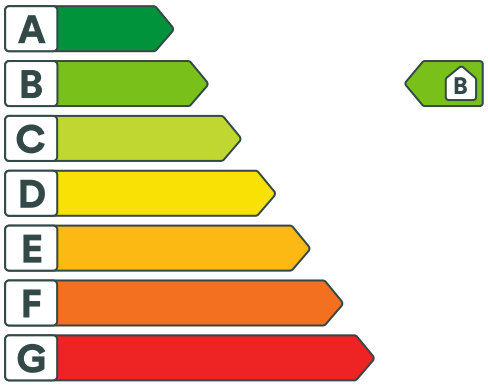
https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **13.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332655**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16299340**
Gårdsnummer **210**	Bruksnummer **1158**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **10,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
233,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
229,92 kWh/m²	**2 299 kWh**



,

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.Kjøl - 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/1158/0/0

Eierrepresentant: Høistad Bjørnar

Regningsmottaker: Høistad Bjørnar

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1158	Oppgitt areal	471,1 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	470,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Paul Holmsens vei 73A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1613 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Sandbæk	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13418810	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		45
13418810	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Tatt i bruk	Bolig		150

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HØISTAD BJØRNAR	PAUL HOLMSENS VEI 73A	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
HØISTAD LISE MARIT	PAUL HOLMSENS VEI 73A	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
60	ESkatt Bolig	2 104 800,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 6 735,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 486,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 5 667,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	120,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 5 256,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	120,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 1 732,00

kr 26 283,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
210317464	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2025	2025	118	447

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 18.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1158
Adresse: Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD
Referanse: 13-0242/26

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

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 tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bjørnar og Lise Marit Høistad
Paul Holmsensvei 73 A
1613 FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER	BYGGHERRE
Bjørnar Høistad Paul Holmsensvei 73 A 1613 FREDRIKSTAD	Bjørnar/Lise Marit Høistad Paul Holmsensvei 73 A 1613 FREDRIKSTAD

EIENDOM/BYGGESTED	GNR.	BNR.	FESTENR.
Paul Holmsensvei 73 A	210	1158	

SØKNADSDATO	ARBEIDETS ART	BYGGETS ART
22.03.93	Nybygg	Boligbygg

BEHANDLING/VEDTAK	VEDTAK DATO	SAKSNR.
Delegert/godkjent	22.06.93	262/93

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl.§ 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

HELE BYGGET
FØLGENDE DEL AV BYGGET: Gjelder for hovedleiligheten.

MERKNADER:
Utvendige pussarbeider må gjøres ferdige.
Det må monteres mekanisk ventilasjon i vaskerom og bad i u.etg.
Lufting for kloakk må føres over tak.
Utvendig planering.
Div. småarbeider.

Vedlegg: Kopi av attest fra feiervesenet.

Arbeidene må være fullført innen: 6 mnd.

Sted: Fredrikstad

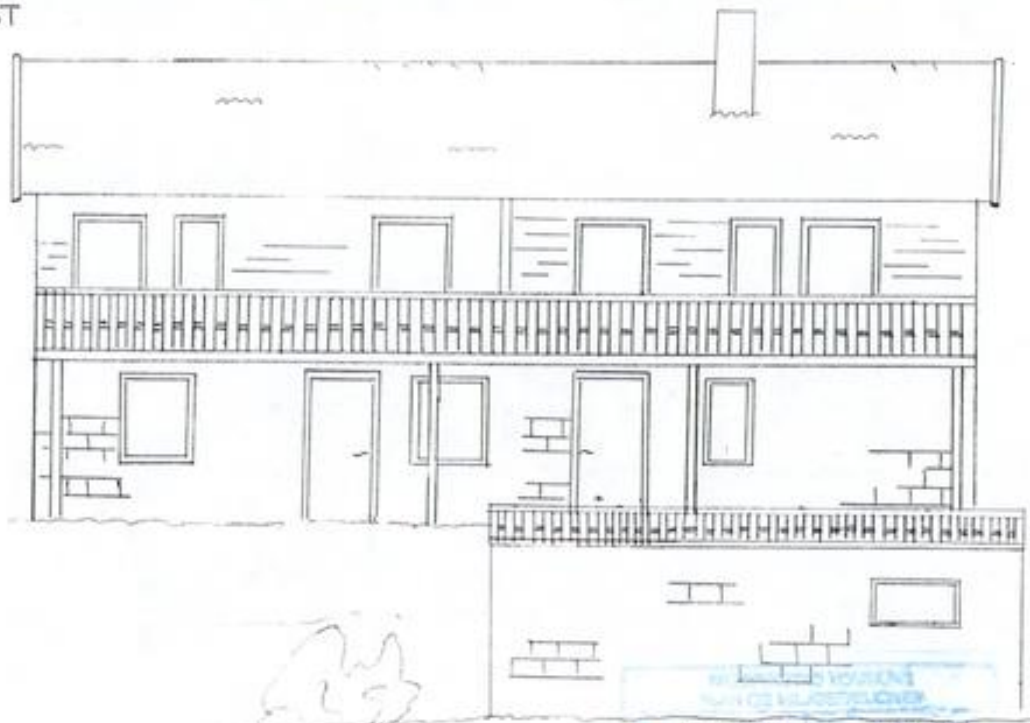
Dato: 03.05.94

Jan Erik Eriksen

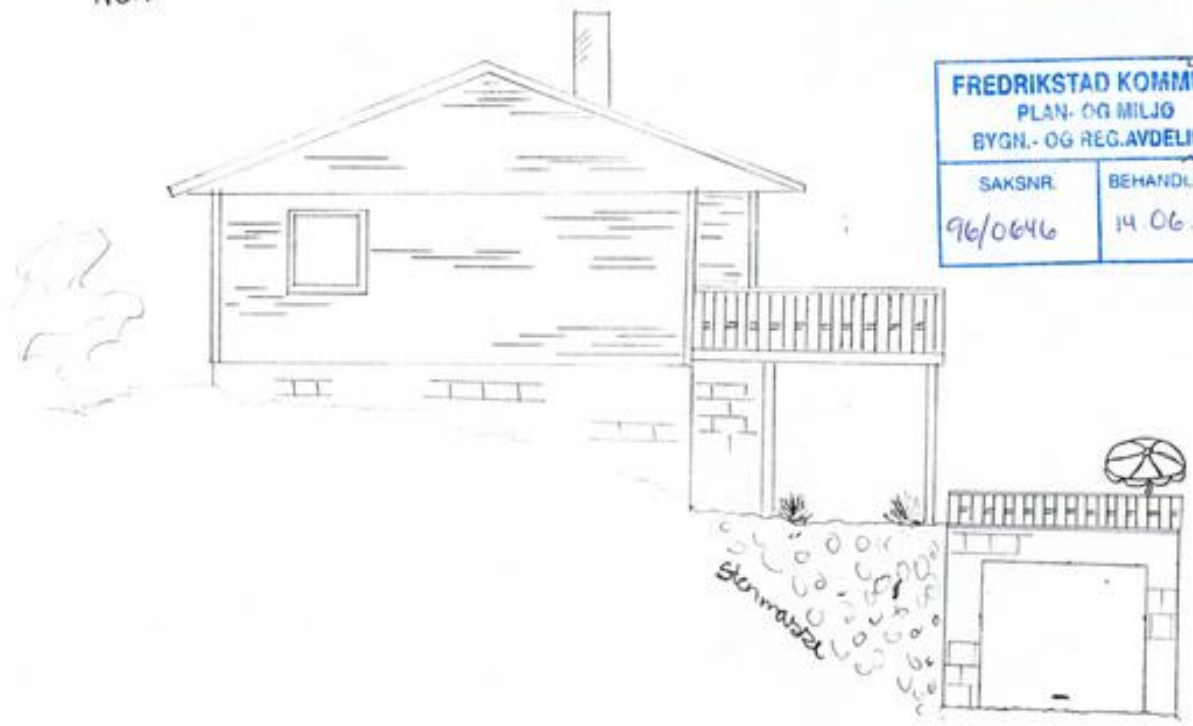
Saksbehandler

Kopi sendt: Ansvarshavende: Svein Nesøen.
Teknisk Drift.

VEST



NORD

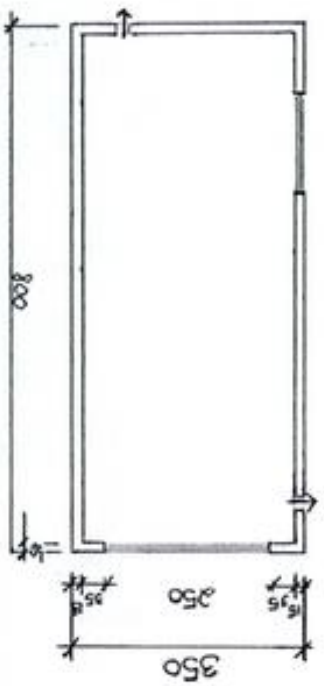


1 : 100

0135537 03531
05. JUN 96 HHKO
2101 1158
L40

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR. 96/0646
BEHANDL.DATO 14.06.96

1:100

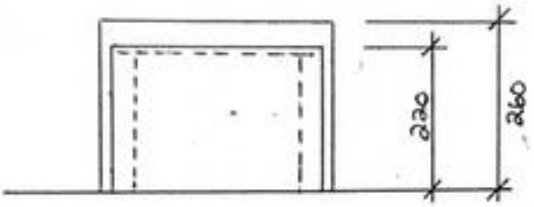


PLAN

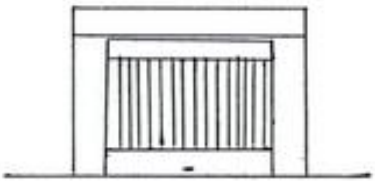
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING

SAKSNR.	BEHANDLINGSDATO
96/0846	14.06.96

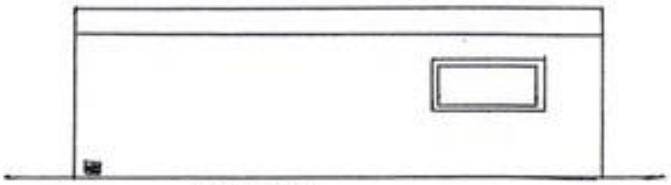
23. MAY 96



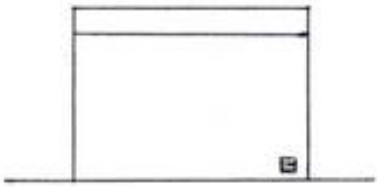
SNITT



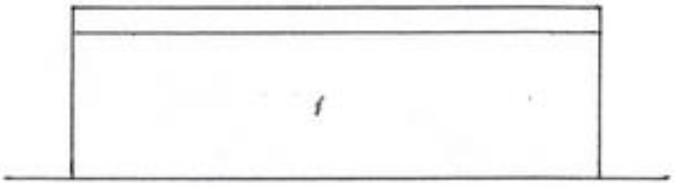
FASADE



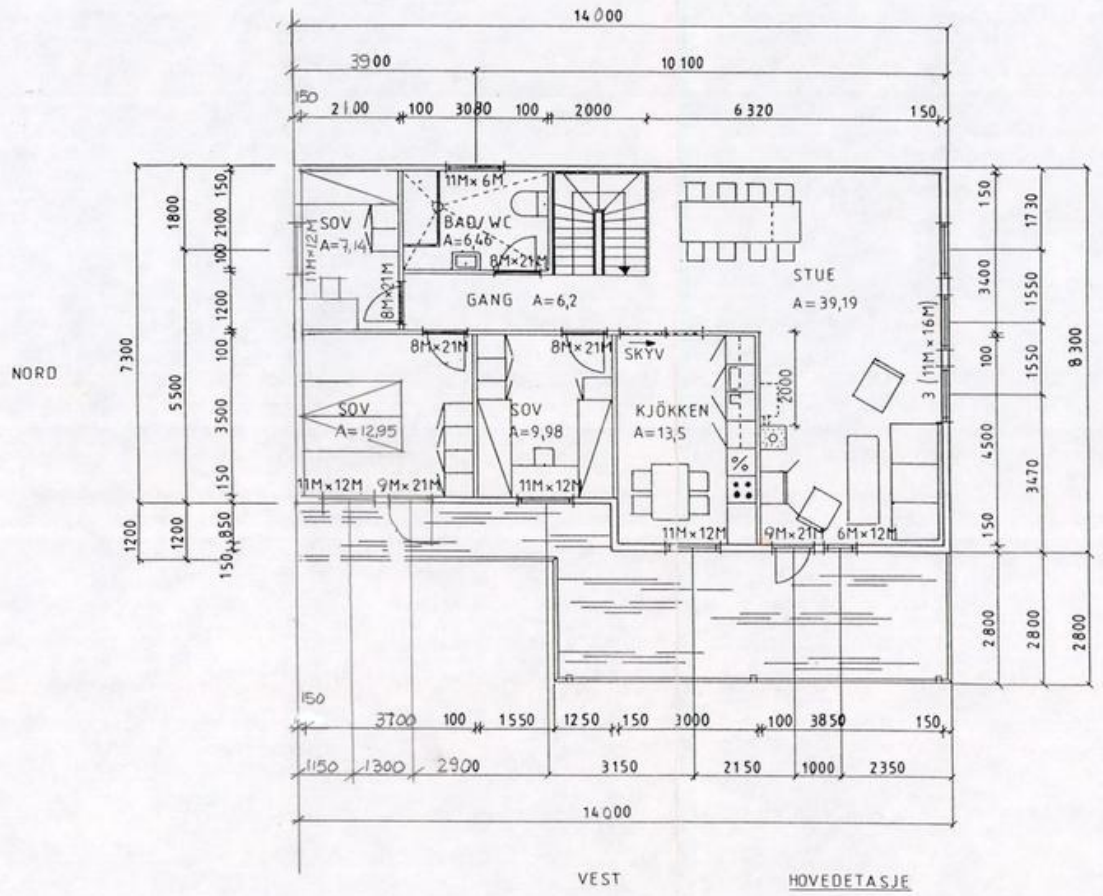
FASADE



FASADE



FASADE



HOVEDETASJE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Reg.nr 628
Kass.år 24.05.93 Saksbeh. ES
Arkivkode P66 Paul Holmsens. 77 A
Arkivkode S L42

Godkjent m/forbehold etter fullmakt
(~~delegasjon~~) av bygn.sjefen i Fredrikstad,
kfr. brev av 22/6 1993

F. B. nr. 262/93

BYGGHERRE: BJØRNAR HØISTAD	
BYGGEADRESSE: PAUL HOLMSENSVEI 73A	
DATO :	HUSBANKTYPE
1 : 100	
PLAN HOVEDETASJE	

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TEKNISK DIREKTØR
Løpenr. 628
Kontrollert 24.05.93 Saksbeh. ET
Ansvarlig P 66 Paul Holmsens. 73A
Ansvarlig S LTC

Godkjent m/forbehold etter fullmakt (BF. 5.14) av bygn.sjefen i Fredrikstad, kfr. brev av 22/6 19 93

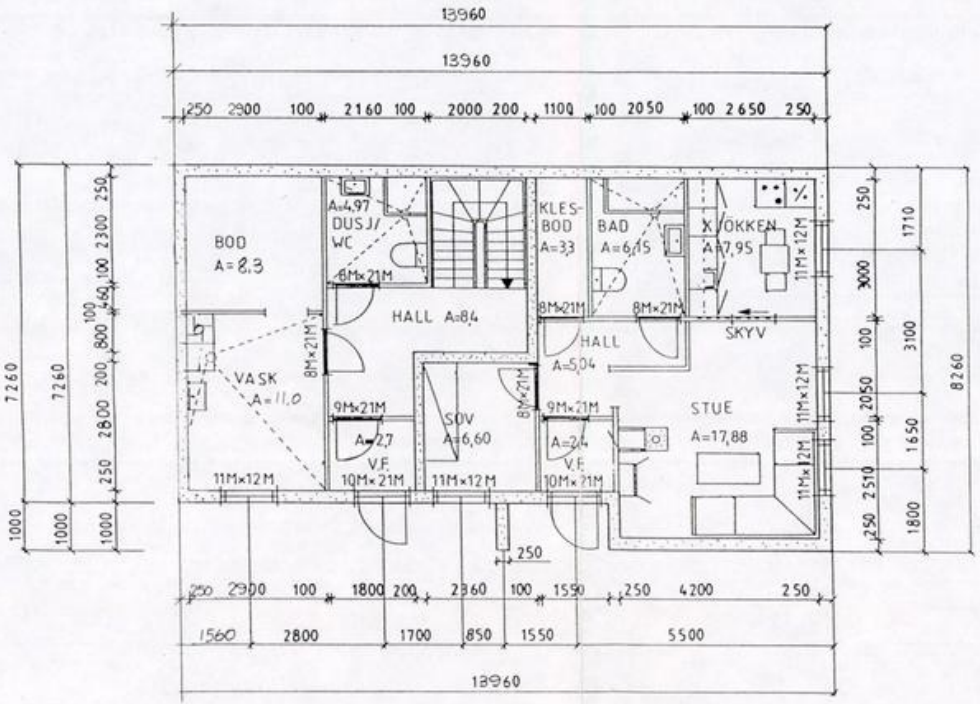
F. B. nr. 262/93

ØST

NORD

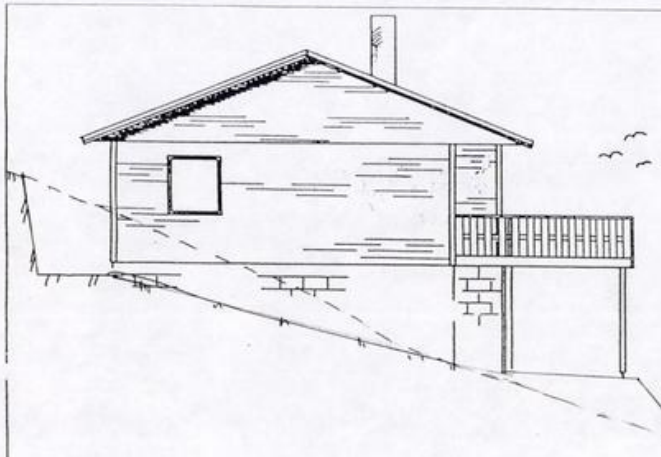
SØR

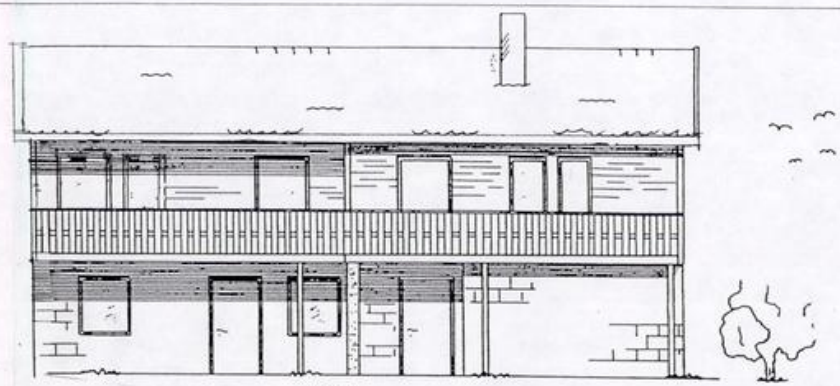
VEST



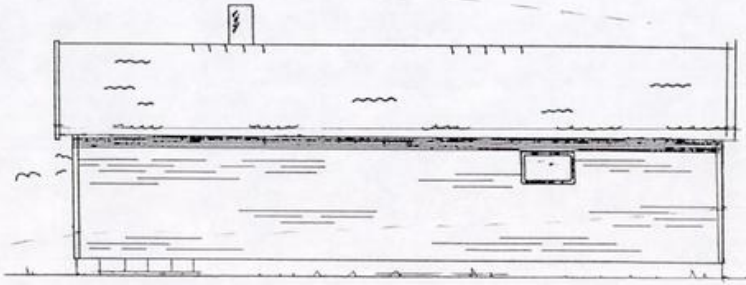
UNDERETASJE

BYGGHERRE	
BJØRNAR HØISTAD	
BYGGEADRESSE	
PAUL HOLMSENSVEI 73	
DATO :	HUSBANK TYPE
1: 100	
PLAN UNDERETASJE	



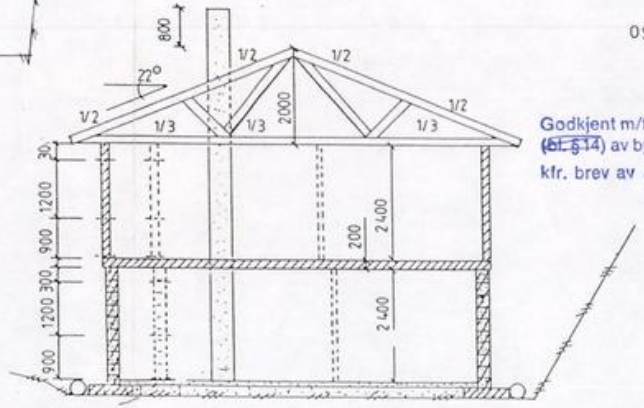


VEST





OST



SNITT

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
Reg.nr. 628
Kartotek 24.05.93 ET
Ansvarlig P CG Paul Holmsens 73 C
Ansvarlig S L42

Godkjent m/forbehold etter fullmakt
(bl.a. §14) av bygn.sjefen i Fredrikstad.
kfr. brev av 22/6 1993

F. B. nr. 262/93

BYGGHERRE	
BJØRNAR HØISTAD	
BYGGEADRESSE	
PAUL HOLMSENSVEI 73A	
DATO:	HUSBANK TYPE
1:100	
FASADE / SNITT	

FREDRIKSTAD KOMMUNE Samfunn og byutvikling

Megleropplysninger *fra virksomhet Miljø og landbruk 17.06.2026, ordrenr 9291031*

Eiendomsopplysninger

Gnr.:	***210***	Bnr.:	***1158***	Fnr.:	Snr.:
Gate-/veinavn Nr Bokstav:	***Paul Holmsens vei 73A***				

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Nedgravd oljetank
Det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen – en 1200 liters oljetank i glassfiberarmert polyester, som skal være tømt for parafin, rengjort og fylt med rene masser.

Dersom tanken på et senere tidspunkt allikevel fjernes, må skriftlig beskjed om dette sendes til kommunens postmottak.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. juni 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1158 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Paul Holmsens vei 73A, 1613 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

Eiendomsstatus, ordre 9291031

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	**Bnr:** 1158	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	470.6 m²		

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:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 17.06.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1158/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-16

N

Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1158/0/0

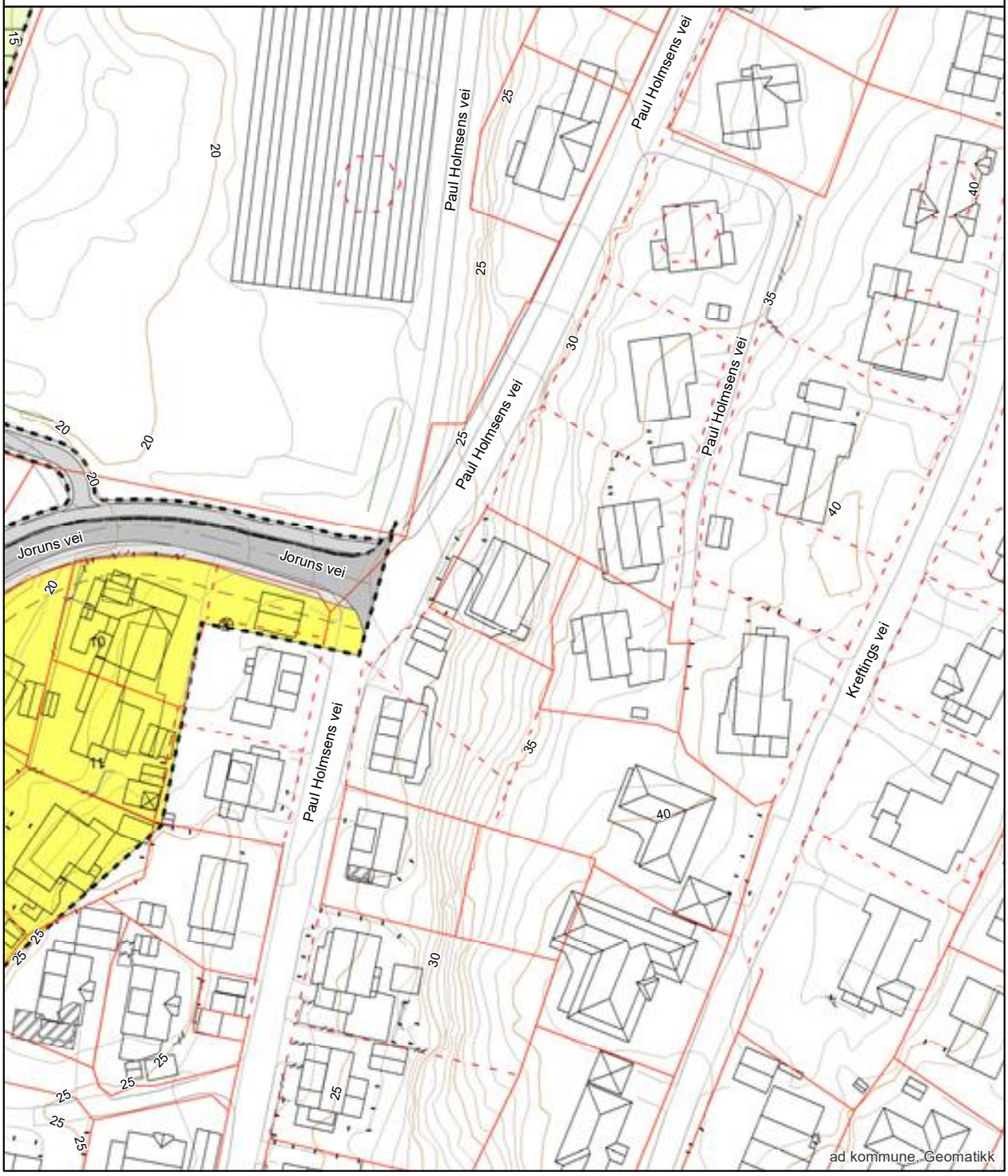
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-16

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1158/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-06-16

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1158/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-16

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1158/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-06-16

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

- BA – Bebyggelse og anlegg
- B – Boligbebyggelse
- FR – Fritidsbebyggelse
- S – Sentrumsformål
- Forretninger
- OP – Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT – Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N – Næringsbebyggelse
- IA – Idrettsanlegg
- AA – Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G – Grav og urnelund
- #/B – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- V – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H – Havn
- P – Parkering
- #/S – Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GF – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastrukturssone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H720 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende: Tunnel	Nåværende: På bakken	Nåværende: Bro	Framtidig: Tunnel	Framtidig: På bakken	Framtidig: Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

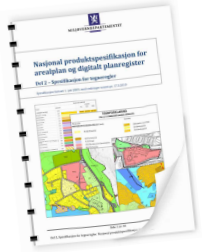
HENSYNSSONER

FLATER

GRØNNSTRUKTUR

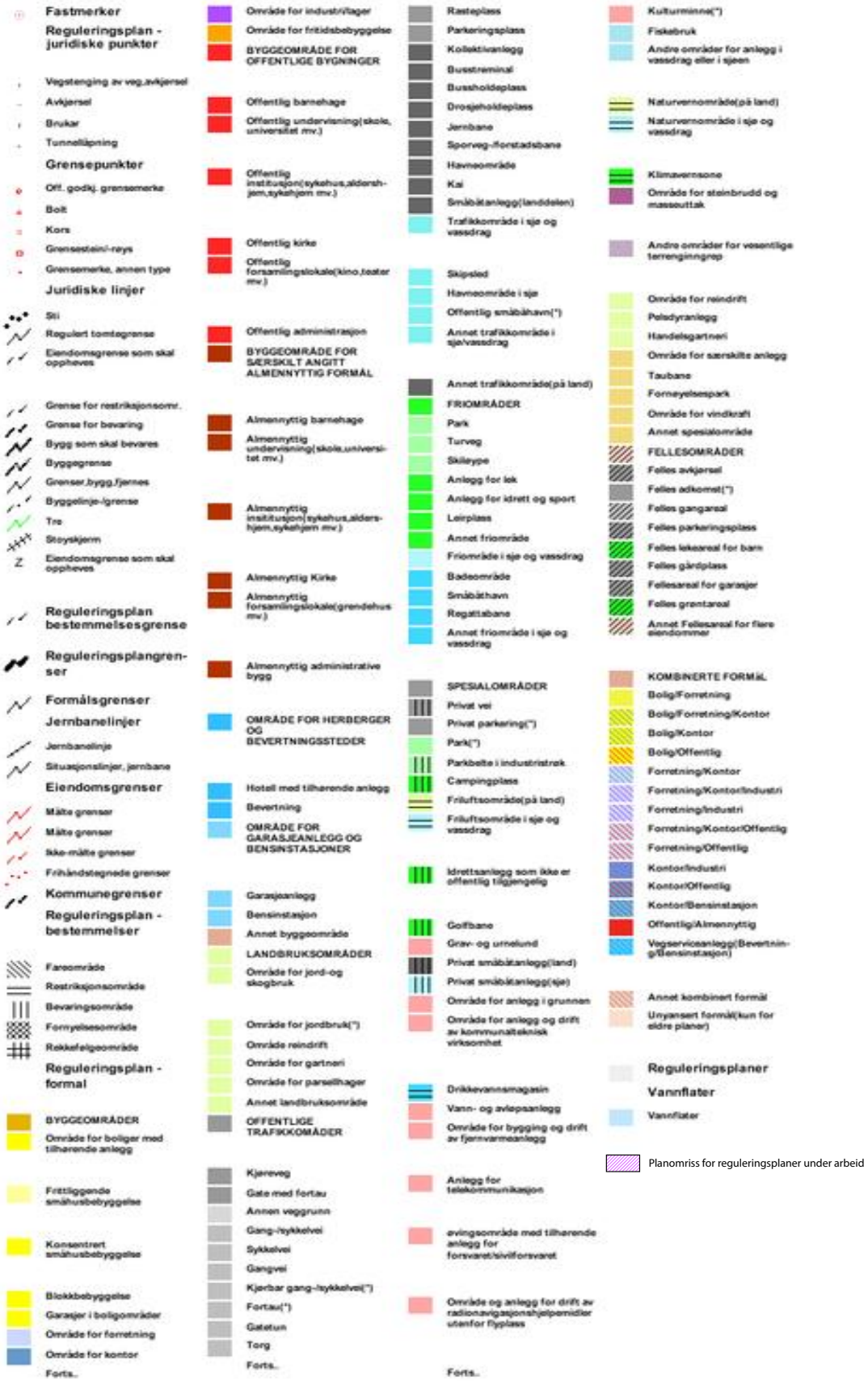
FORSVARET

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1158/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-16

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 73A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1158/0/0

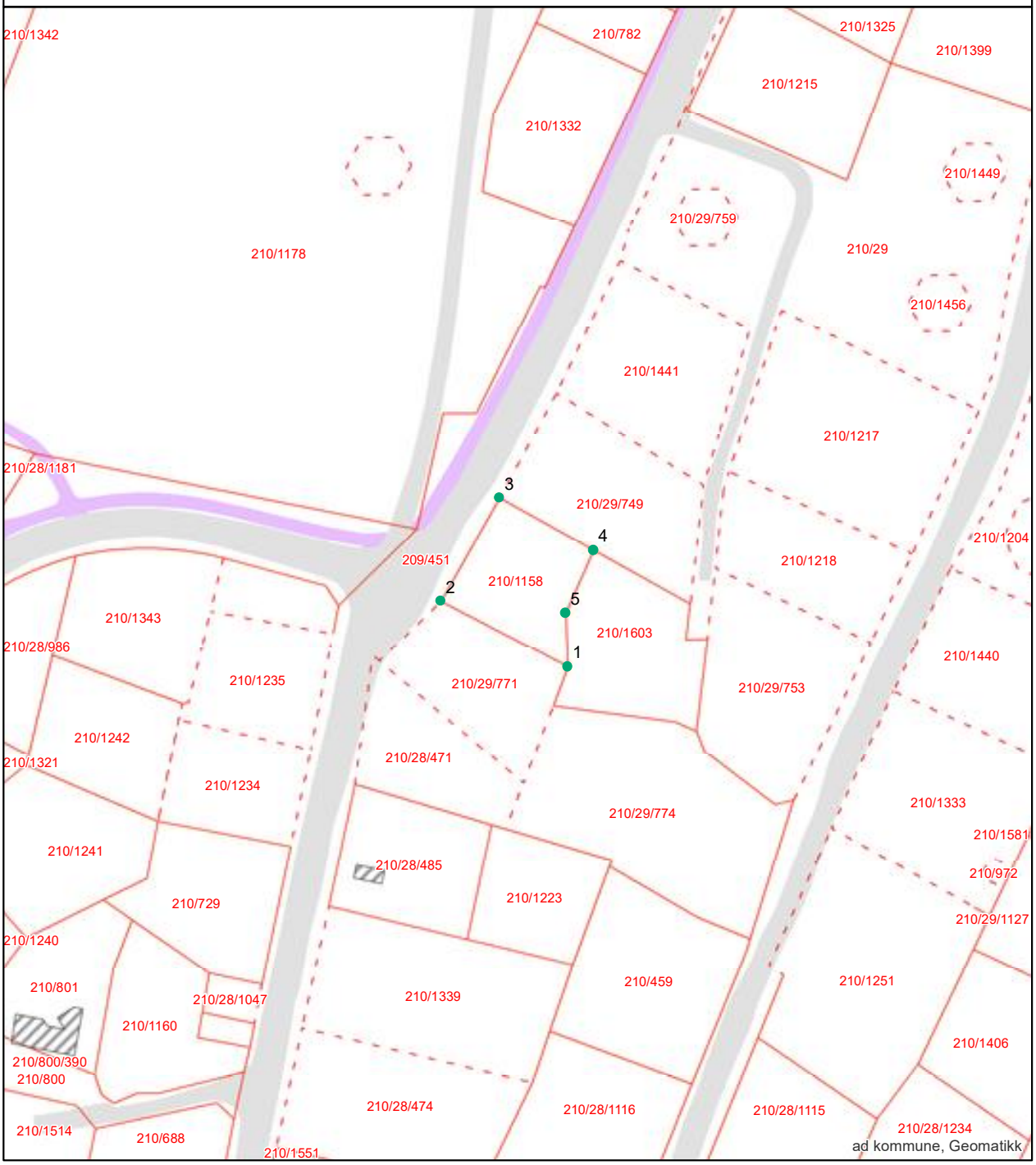
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-06-16

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 16.6.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567549.50859	610490.333938	Ikke spesifisert	26.4	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6567561.56983	610466.856078	Ikke spesifisert	21.94	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6567580.63258	610477.700073	Ikke spesifisert	19.87	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6567571.01039	610495.066942	Ikke spesifisert	12.7	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6567559.40572	610489.912351	Ikke spesifisert	9.91	Umerket		Totalstasjon	14	0

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 16.6.2026

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

Eiendomsrapport for 210 / 1158 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
13016	GUP-Glassfiberarmert polyester	Gjenfylt	Nedgravd		1.2

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/1158/0

Bruksnavn		Beregnet areal	470.6
Etablert dato	23.10.1992	Historisk oppgitt areal	471.1
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BJØRNAR HØISTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LISE MARIT HØISTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	31.08.2021	31.08.2021	21/4886	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	08.04.2011	08.04.2011		
AF - Annen forretningstype	19.02.2010	19.02.2010		
AF - Annen forretningstype	19.02.2010	19.02.2010		
AF - Annen forretningstype	19.02.2010	19.02.2010		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	23.10.1992			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	02.03.1998	470.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13418810	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	TB - Tatt i bruk
16299340	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13418810: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	196.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	196.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.08.1993	07.09.1993
IG - Igangsettingstillatelse	24.08.1993	15.09.1993

TB - Tatt i bruk	03.05.1994	04.05.1994

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	150.0	5	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	45.0	1	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	100.0	0.0	100.0	0.0
U01	1	96.0	0.0	96.0	0.0

Bygning 16299340: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	24.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	24.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.06.1996	02.07.1996
IG - Igangsettingstillatelse	26.06.1996	04.07.1996
TB - Tatt i bruk	01.08.1996	04.07.1996

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Paul Holmsens vei	73A		1613 FREDRIKSTAD

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
FREDRIKSTAD	62/92	XLII/25	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	10	1158	
	Bruksnavn/adresse: Paul Holmsens vei 73A		
Areal	471.1 m2		

Dagbokstempel:
TINGLYST
2 9 APR. 1993
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 3355

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	23. oktober 1992
Rekvirent	Sverre Sponheim
Bestyrer	Tor Heines
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 10 bnr. 29. Parsellen har tidligere vært del av t.nr. 748.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Fredrikstad	26.02.1993	Asbjørn Borge	Tor Heines

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 3355 Tinglyst: 29.04.1993 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

GNR	BNR	FESTENR
10	1158	

REPRESENTASJONSPUNKT
X 137215 Y 12449 Z

KARTBLAD CP029-1-32 | x | LANDSNETT

MÅLESTOKK 1: 500

AREAL 471.1 M²

MÅLEBREVKART

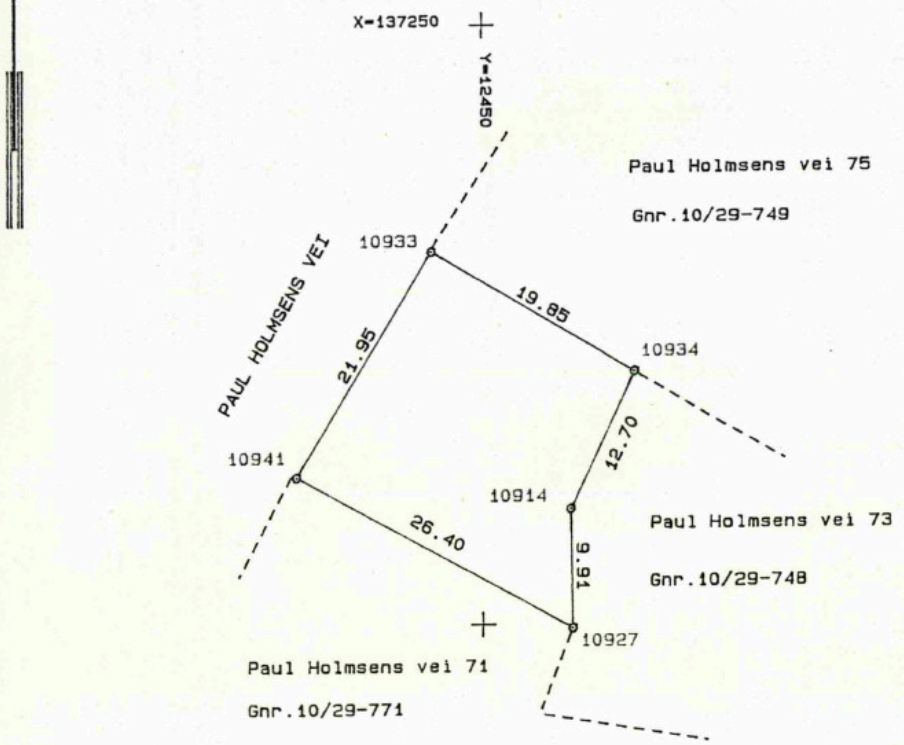
JNR 62/92

MÅLEBREV NR XLII/25

VESLA/GEONOR FRA KDV/NORKART

N

Paul Holmsensvei 73A



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
10927	Kors i fjell	137199.67	12457.58	26.40	
10941	Gkj bolt jord	137212.34	12434.42	21.95	
10933	Gkj bolt jord	137231.12	12445.76	19.85	
10934	Gkj bolt jord	137221.05	12462.87	12.70	
10914	Gkj bolt fjell	137209.58	12457.43	9.91	

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Fredrikstad	3107	-	210	/	1158	/	0	/	0

Oversiktskart



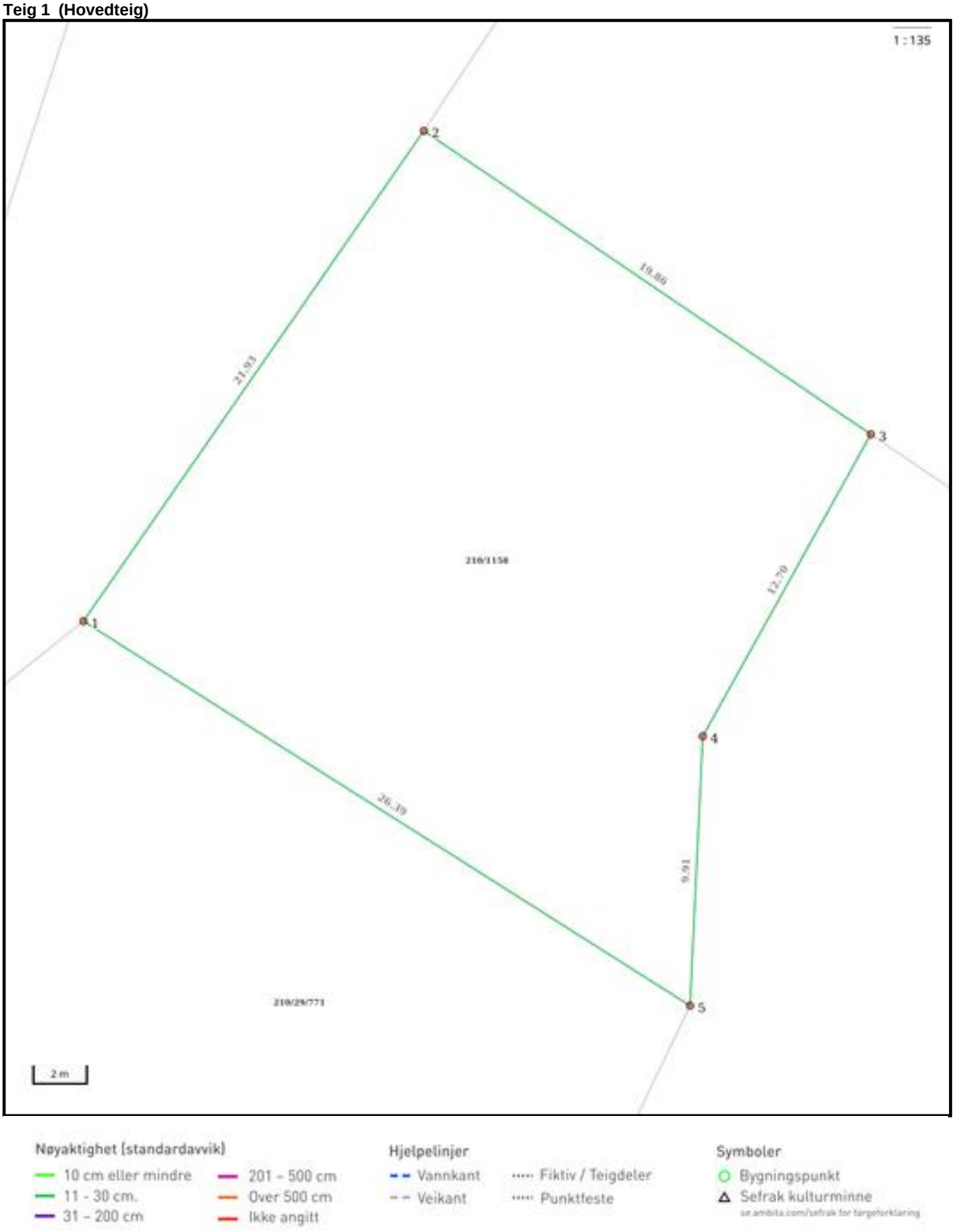
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 470,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 567 561,57	610 466,86	21,93m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 567 580,63	610 477,70	19,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 567 571,01	610 495,07	12,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 567 559,41	610 489,91	9,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 567 549,51	610 490,33	26,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

«Mottakernavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«UtlandsAdresse»«Postnr» «PostSted»

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
«Ref»	2026/80206	3	TRBM	210/1603	05.03.2026

Tillatelse - Riving og oppføring av ny bolig med tilhørende garasje Paul Holmsens vei 73 - Eiendom 210/1603

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	221/26

Tillatelse

Søknaden er godkjent
Dette har dere søkt om:

- Riving av eksisterende bolig, og oppføring av ny bolig med planer om tilhørende garasje

Vi har godkjent søknaden. Det er viktig at dere leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen.

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 02.02.2026.

Søknaden gjelder
Søknaden gjelder tillatelse til riving av eksisterende enebolig og oppføring av en ny på samme sted. I tillegg er det planlagt oppføring av garasje på eiendommen.

Planstatus
Tiltaksområdet er avsatt til *Bebyggelse og anlegg (nåværende)* i kommuneplanens arealdel, plan-ID 913. Eiendommen er ikke omfattet av hensynssoner.

Tiltaksområdet er ikke omfattet av reguleringsplan.

Vurdering
I henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven som omsøkt ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (plankrav). Bestemmelsene omfatter også unntak fra plankravet. Tiltak som kan ha mindre betydning for miljø og samfunn, der kravet om reguleringsplan virker åpenbart urimelig. Ved unntak fra plankravet bør, i henhold til retningslinjene, følgende forhold vektlegges: Endringen bør ikke medføre at bruken av eiendommen blir vesentlig endret eller utvidet, tiltaket bør ikke medføre

Byggesak og geomatikk
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722
Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11

at framtidig regulering av området blir vesentlig vanskeliggjort og forholdet til viktige allmenne hensyn må være tilstrekkelig avklart, som miljøhensyn, visuelle kvaliteter, bevaring og naboforhold. På dette grunnlaget vurderer vi det omsøkte tiltaket slik at det kommer inn under unntaksbestemmelsene.

Søknaden omfattet i utgangspunktet også garasje/carport. Ut fra mottatte tegninger og situasjonskart etter revidering og gjeldende regelverk er denne imidlertid unntatt fra søknadsplikt - frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket skal plasseres minst 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

Nytt bolighus blir noe større enn eksisterende og plasseres etter opplysningene noe annerledes med henblikk på best mulig terrengtilpasning. Bebygd areal (BYA) for nytt hus er 165 m^2 (inklusiv målbar del av veranda) som utgjør 26 % av tomtearealet. Når det tas i betraktning at det i tillegg skal bygges garasje vil prosjektet medføre en forholdsvis stor utnyttelse sammenlignet med det som er vanlig i nærområdet, men ikke større enn at det må sies å ligge innenfor en akseptabel ramme.

Ny bolig har i likhet med eksisterende en enkel og i sammenhengen nøktern utforming i tråd med det som er vanlig i dette området. Planlagt veranda/terrasse virker imidlertid noe overdimensjonert og kan med fordel reduseres noe i størrelse for å oppnå en bedre balanse og tilpasning til selve huset. Omsøkte tiltak anses å inneha tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter både i seg selv og forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelse, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 og kommuneplanens bestemmelser i kap. 7.1 bokstav d.

Sykkelparkering: Ifølge kommuneplanens bestemmelser er det krav til 2 sykkel-parkeringsplasser for eneboliger. Sykkelparkering er ikke angitt men plantegning viser gode arealer for dette samt annen oppbevaring i forbindelse med garasjen som skal bygges. Når det gjelder bilparkering er det ifølge bestemmelsene i kommuneplanens arealdel krav om minst 1 og maks 2 biloppstillingsplasser til hver bolig. Det er planlagt en garasje til boligen med plass for to biler.

Det er i henhold til DN sin naturbase og artsdatabanken ikke registrert utvalgte naturtyper eller spesielle arter innenfor tiltaksområdet.

Søknaden er oversendt kommunens va-avdeling, og eventuelle krav/føringer vil bli videreformidlet til ansvarlig søker så snart uttalelse foreligger. Generelt gjelder:
Takvann skal i Fredrikstad tas hånd om innenfor bygge området gjennom infiltrasjon, fordrøying i grunnen og åpne vannveier, uten sjenanse for annen part.
Avrenningsintensiteten fra eiendommen må ikke være større etter utbygging enn det var før utbygging.

Bygningsmyndighetene finner, etter en helhetsvurdering at det ligger til rette for riving og oppføring av ny bolig.

Vedtak
Søknad om riving og oppføring av ny enebolig godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:
6 Situasjonasplan
7 Tegninger
8 Situasjonsplan

Krav til den videre prosessen
Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan

Plassering
Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Gebyr
Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2024. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Grunngebyr for søknad med ansvarsrett - papir/epost - § 3-8-2 (26)	5490,00	1	5490,00
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet - § 3-11-1 (26)	1830,00	1	1830,00
Riving av bygg og konstruksjon inntil 100 kvm - § 3-9-9g (26)	11410,00	1	11410,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet - § 3-9-1a (26)	26080,00	1	26080,00

Tillatelsens varighet
Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Rett til å klage
Dere kan klage på vedtaket innen tre uker fra dere mottok det. Dere sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må dere skrive hva dere klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at klagen signeres. Dersom vi ikke tar klagen til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
virksomhetsleder

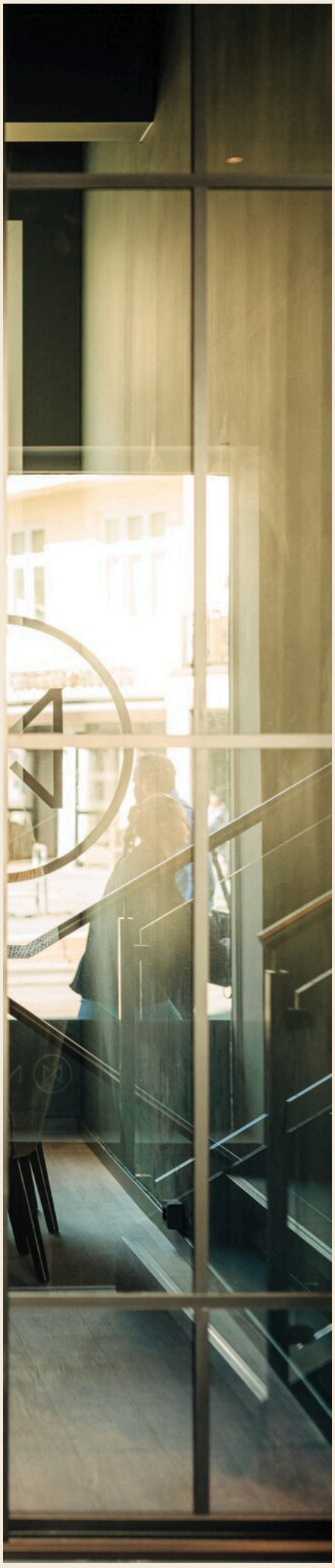
Trond Berg Mathisen
overingeniør

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

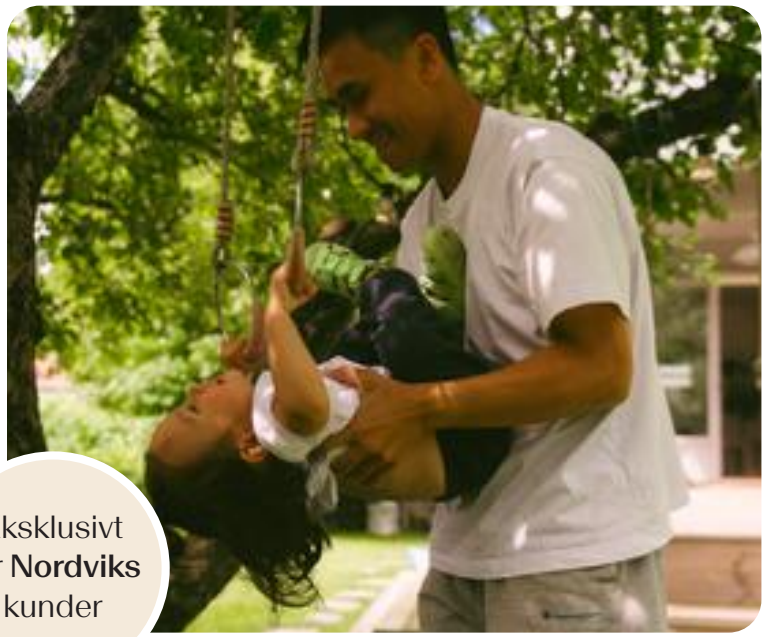


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner 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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0242/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Paul Holmsens vei 73A 1613 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 210, bnr 1158 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Fredrik Langsø

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
f.langso@nordvikbolig.no
913 99 834