NORDVIK

# Bydalsveien 28

4 soverom | 244 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

# Bydalsveien 28

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 63 | Om boligen |
| 74 | Nabolagsprofil |
| 76 | Vedlegg |
| 115 | Egenerklæringsskjema |
| 131 | Andre vedlegg |
| 163 | Kontaktinfo |
| 166 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 169 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 170 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 11.05.2026

# Nøkkelinformasjon



Tomannsbolig i byggmesterfunkis fra 1936 i attraktivt område.
Høy bokvalitet med boenhet i hver etasje, nydelige uterom.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 950 000,-** |
| Omkostninger | **174 840,-** |
| Totalpris | **7 124 840,-** |
| BRA-i | **244 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Tomannsbolig** |
| Byggeår | **1936** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Bydalsveien 28 ligger i området Bydalen i østre del av Fredrikstad sentrum, ca 600 m unna bykjernen. Nabolaget har en litt fornem karakter, med mange eldre hus. Høye løvtrær og alléer gir en myk atmosfære til det stille, barnevennlige området. Veien er kort til skoler og barnehager. Her spaserer man rundt Bingedammen og spiller tennis i nabolaget. Tomannsboligen fra 1936 reiser seg hvitmalt og velholdt over to etasjer. Hovedboligen er modernisert og påkostet med velutstyrt bad og kjøkken - et hjem med høy standard. Utleieenheten i 2. etasje har balkong og holder god standard, med plass til en liten familie. Boligen er utformet slik at den også passer en stor familie som ønsker å ta i bruk hele eiendommen selv. Uteplassene er fenomenale, med pergolaer, utekjøkken og drivhusstue.

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm



# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm



# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm




Tegningen er kun en illustrasjon, og er ikke målbar. Innredning og materialvalg stemmer ikke med virkeligheten.








26






ELENA
FERRANTE






SIEMENS




































































SPIRIT





















# 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/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
30-0057/26

**Boligtype og eierform**
Tomannsbolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Bydalsveien 28, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208, bnr 1491 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

**Selgere**
Martin Spinnvåg
Victoria Karoline Thom

**Kjøpesum og omkostninger**
6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
173 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
174 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 124 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 144 540,- (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**
1936

**Antall soverom**
4

**Arealer**

BRA-i: 244 kvm
Totalt BRA: 244 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Trapperom, trimrom, gang, soverom, vaskerom, boder, bad. Innredning av kjelleretasjen er ikke omsøkt og godkjent.
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Hall m/trapp, gang, toalettrom, spisestue, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom.
Total BRA: 89 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Trapperom, kjøkken, stue, toalettrom, tre soverom og bad.
Total BRA: 87 kvm.

**Standard**
Innholdsrik eiendom som kan dekke ulike behov. Boligen er benyttet som tomannsbolig av nåværende eier, forrige eier brukte hele boligen selv som en stor familiebolig. Det er til sammen fire soverom, tre stuer, to kjøkken, tre bad og to wc rom m.mer. I tillegg er det full kjeller med potensiale og romslig loft med lagerplass.

Via en skifertrapp med syrefast stålrekkverk kommer du inn i felles entré. Utleieboligen er opp trappen, mens hovedboligen ligger rett frem bak en kodelåst dør. Begge boenhetene har god standard og har blitt oppgradert i etapper de senere årene, med fint resultat. Dette funkishuset har blitt løftet inn i vår tid med moderne standard, og samtidig ivaretatt karakteren, med fine proporsjoner og hjørnevinduer som bringer lyset inn fra flere kanter.

Boenhet i 1. etasje:
De to stuene henger sammen via en åpen portal. Eikeparketten flyter fint og helhetlig, og veggene er dempede mot det hvitemalte takpanelet. Den ene stuen har en skråstilt oppmurt peisovn, mens den andre har en slank 30-tallskamin, som et klenodium fra husets barndom. Boligen har dessuten to varmepumper. Spisestuen er smykket med praktfulle hjørnevinduer og har en balkongdør rett ut til de fantastiske uteplassene som inkluderer pergolaer, utekjøkken og drivhusstue med mer.

Kjøkkenets innredning fra danske Kvik fyller tre og en halv vegg. De hvite skapene og skuffene har skjulte grep og fremstår ekstra stilrene. Tre vinduer i endeveggen gir lys og flotte refleksjoner i den påkostede benkeplaten av kompositt.

Soverommet har innebygget garderobe og utgang til balkongen. Flislegging og stål- og glassrekkverk underbygger kvalitetsfølelsen. Det ser du også på badet fra 2012, for eksempel i dusjnisjens skyvedører. Hele tiden har man valgt det lille ekstra. Her finnes flere skap og god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Men du har også vaskerom i kjelleren, og det er usedvanlig velutstyrt.
Kjelleretasjen er fint utformet. Felles for rommene er den plettfrie standarden -delikat flislegging av gulvene - med gulvvarme i de fleste, slette hvite vegger og downlights i takene. Her finner du et treningsrom, et svalt gjesterom med innebygd skyvedørsgarderobe og et åpent rom som nå benyttes til vinkjeller. Baderommet fra 2002 er også helfliset og har buet dusjsone. Det gjøres oppmerksom på at innredning av kjelleretasjen ikke er byggesøkt.

Boenhet i 2. etasje:
Fra trappen går du inn i entréen. Veggene veksler i farge, Til siden har du et fint WC-rom. Mange av gulvene har vegg-til-vegg tepper, som gir en lun atmosfære og demper lyden mot etasjen under. Fra rom til rom har veggene tydelige fargevariasjoner, og belysningen er god. En liten gang fra stuen slipper deg ut på en flott balkong med fin, åpen utsikt mot nabolaget og deler av Dammyrfjellet. Nedenfor er hovedboligens store uteplass skjermet, og du føler ikke at du titter ned på den.

Kjøkkenet fra 2023 er stilrent og hvitt med sort benkeplate og integrerte hvitevarer. De tre flotte vinduene markerer plassen der du bør sette frokostbordet.
Baderommet fra 2008 holder utmerket kvalitet, med fine flislegginger, godt møblement, dusjkabinett, skap, skuffer og stor plass til vaskemaskin og trommel.
Leiligheten har tre soverom. Det største har syv sammenstilte vinduer i hjørnet og en innebygd garderobe. Dette er en flott utleieenhet, i en gjennomfør og imponerende bolig.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
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: Fra forrige eiers egenerklæring: "Bad 1etg. 2012, fliser på vegg og gulv, varmekabler /bad" Fagfolk: Byggmester Svein Olsen as har utført arbeider. i følge tidligere eier: "Bad 2etg: Nytt 2008 fliser vegg og gulv, malt tak, varmekabler. Bad kjeller: Skal være bygget i 2002" Har ikke info utover dette. I min eiertid: AL elektriske as - har byttet ventilasjonsvifter på tre bad. Fagfolk.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Svein Olsen as bad 1etg. Sluk oppgradert, dusjsone renovert 2012.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har søknad om ansvarsrett og gjennomføringsplan på bad i første etasje. Den er ikke detaljert men viser at fagfolk har gjort arbeidet. Har ikke dokumentasjon på de to andre badene. Det er gjort før min eiertid.

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, både faglært og ufaglært.. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiendommen er fra 1936. Umulig oppgave å besvare om alt er gjort av fagfolk eller ikke. Derfor krysset "faglært og ufaglært". To tidligere eiere etter år 2000 har vært Snekker/tømrer og kan ha gjort arbeider på eget hus. Info fra forrige eiers egenerklæring: "2015; fjernet treterasser og kjøkkendør, fjernet innvendig trapp, satt inn verandadør og trapp ved stue, Skiferlagt platting og trapp v inngang. Syrefast rekkverk med glass ny 2015. 1 etg. Balkong ut fra sov 4,5m2 med syrefast rekkverk m glass. 2etg. Balkong fra 2015 ca 5m2 syrefast rekkverk m glass. Renner og nedløp av Kaizer i aluminium. Helbeslag på pipe, alt fra 2015. Taktekke fra år 2000, ny sink på karnapp fra 2015. Fasade malt i 2018. Original kledning. Garasje bygd i 2006." Tidligere eier opplyser fagfolk på arbeid Byggmester Dag Nærland, blikkenslager Lemtun angående terraser, tak, fasade. Tidligere eier har bygget platting /pergola en gang mellom 2019-2023 på egeninnsats (han var tømrer av yrke). I min eiertid: Thorbjørn Lemtun as lagt opp en ny takrenne i front av huset, samt kvalitet sikret beslag over karnapp. (De leverte også kaizer takrennene i 2015). Det ble godkjent fasadeendring i 2015. På denne står vindu i 2.etg over karnapp sammen, de to vinduene er blitt separert med litt avstand i senere år. På garasje har AL elektriske as lagt opp el- bil lader og Karlsøen bygg as har laget to hundeluker på en side av garasjen.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det skal være drenert rundt huset i ca. 2006. (Før min eier tid, vet ikke hvem som har utført arbeidet).

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: Kan kun svare for min eiertid: AL elektriske har byttet 3 vifter på bad, lagt opp el-bil lader i garasje. Satt opp internmåler for strøm i 2.etasje. Har samsvarserklæring. Elektriske arbeider med å lage kjøkken i 2. etasje, levert av Karlsøen bygg as. Foreligger samsvarserklæring/kontroller. I følge tidligere eiers egenerklæring: "Varmekabler i hele 1etg i 2010. Elskap i 2etg, 56 amp hovedsikring, 19 kurser.

Automatsikringer m jordfeilbrytere og overspenningsvern. Elskap kjeller: 40 amp hovedsikring. 14 kurser. Aut sikring med jordfeilbrytere, alt i 2011. Nytt hovedinntak 2013, nytt opplegg for varmepumper 2012 og 2015, nytt opplegg for kjøkken og bad i 2015, jording ordnet etter tilsyn i 2016. Nye spotter på toalett i 1 etg i nov 2022. Begby elektriske og Slevik elektrikse as har gjort arbeider. Samsvarserklæring fra begby elektriske datert 6/4/16 ligger i sikringsskap.".

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? I følge tidligere eiers egenerklæring: "Tilsyn utført 16.03.16 av E-verket".

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AL elektriske as.

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: Rørinspeksjon, rens, spyling og rørfornying av hovedledning spillvann (bunn og stikkledning) utført 12.04.2024 ved Hvaler Høytrykk AS. Epoksymettet strømpe montert medstrøms fra pigget punkt i kott, med overlapp til ny plast i stikkledning. Nedløpspunkt fra fallstamme i kott ble erstattet med 2stk 45° bend og innløp fra gammel ledning bakenfra plugget. Påkostning ca. kr 60.000,-.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig?Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjelleren har blitt innredet av en tidligere eier tidlig på 2000 tallet uten bruksendring. Dette er fortsatt registrert som kjeller.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen ble brukt som enebolig av forrige eier. Har delt boligen med vegg oppe i min eiertid for utleiemulighet. Kjøkken 2.etasje er re-etablert i min eiertid. Et soverom i 2.etasje ble omgjort til kjøkken. Det ble satt opp ny innvendig vegg mot trappehall 2.etg. Samt nye inngangsdører med lyddemping mellom boenhetene. Alle rom en del av hoveddelen. Alle arbeider er utført av fagfolk levert av Karlsøen bygg as. Påkostning ca. kr 250.000,-. Lettvegg som enkelt kan rives igjen om en storfamilie vil ta i bruk hele boligen selv med 4 soverom to kjøkken, 3 bad og 2 wc rom. Fra forrige eiers egenerklæring: "Overflatebehandling stuer utført feb 2020. Stue i 2etg ble omgjort til 2sov, og gammelt kjøkken i 2etg ble gjort om til stue. Vannopplegg fra kjøkken er lett tilgjengelig via luker og kasse slik at det kan settes opp om ønskelig. Gulvet ble rettet opp, det er lagt vegg til veggteppe direkte over tregulv i soverommene i 2 etg. 1 sov pluss stue er rettet opp med sponplater og lagt vegg til vegg teppe. Nye spotter i 2 etg og stue 1 etg fra feb 2020. Tak på bad i 1 etg slipt ned og malt jan 2023. Sov 1 etg malt januar 2023. Trappeoppgang og trapp malt i november 2022" Utført av forrige eier Christer B Olsen (tømrer m Mesterbrev).

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I følge tidligere eiers egenerklæring ble det gjort for nesten 10 år siden, var ca. 85 på målingen og ingen tiltak nødvendig.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Ildsted. Jeg har ikke benyttet disse men brukt varmepumpe i stede. Info fra forrige eiers egenerklæring: 25.01.23 / 2 anmerkninger, ingen avvik. 1.anmerkning: original peis som brukes som pynt i 1 etg, kan faktisk brukes, men skal det fyres mye, bør det legges mer stein høyere opp innvendig. 2. anmerkning, ikke mulig å se gjennom hele det 2 løp. Ingen sot, ingen avvik.

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: En kjellervegg: Fukt i delevegg av mur mellom "treningsrom" og "soverom". det trekker sannsynligvis fra grunn, mur flasser noe (eller kondens fra varmepumper som står på vegg rett utenfor).

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Gammelt hus, har sunket noe mot veien. Gjelder de fleste hus i Bydalen har jeg inntrykk av. Betongmur, noe mindre tørrsprekker. Gulv er delvis rettet opp i 2etg i 2020.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Hadde tilbakeslag i 2023. Småstein hadde kommet ned i rør ca. 1-2 meter utenfor husveggen. Forsikringssak ble utbedret og tørket opp IF skadeforsikring as. I ettertid har Hvaler høytrykk lagt ny epoxy strømpe (rørfornying) gjennom hele bunnledningen ut mot det kommunale slik at det ikke skal skje igjen. Fortsatt garanti tid på arbeidet. Det kommunale ble byttet ut av kommunen i område på 2000 tallet og er av nyere dato.

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: Funnet noen døde skrukketroll i kjeller. (skrukketroll forårsaker ikke materielle skader på hus).

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.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Det er en horisontaldelt tomannsbolig med to boenheter. Du kan bo i en del og leie ut den andre. Eller bruke hele boligen selv.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Har innhentet tilstandsrapport ifb med salget. Blir vedlagt salgsoppgave. Skadevurdering.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Boligen er fra 1936. Det er ikke uvanlig for eldre eiendommer og det utstedes ikke ferdigattest på boliger fra før 1998.

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?
Ja. Beskriv: Ny InterCity jernbane mellom Oslo og Gøteborg.

Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Beskriv: Ingen heftelser. Garasje på eiendommen ble revet og bygget ny i 2006, uten byggemelding. Den er registrert som tatt i bruk i matrikkelen i 2006.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Usikre grenser i Bydalen. Boligområde er oppført på tidlig 1900 tallet - lenge før vi hadde dagens instrumenter for oppmåling. Deler av drivhus og garasje ser ut til å overskride tomtegrensen noe (det gjelder også andre eiendommer i nabolaget).

**Bygningssakkyndig**
Ketil Andre Asbjørnsen

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Tomannsbolig bygget i 1936 med kjeller, 1 og 2 etasje, sentralt beliggende i Bydalen i Fredrikstad kommune. Underetasje med mur vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasjen i tre. Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og valmtak tekket med takstein og Kaizer aluminiums renner. Vinduer i tre med isolerglass. malt ytterdør og balkongdører. Grunnforholdene i området innebærer at bebyggelsen i området har skjevheter. Garasje bygget i 2006 med støpt gulv, Yttervegger bygget av pusset lett klinker blokker. fabrikk bygget tak tekket med betongstein. Vedlikeholdsfri aluminiums kjøre port med elektrisk åpner. Garasje er oppført uten byggemelding i 2006, som erstatning foren mindre, eldre garasje.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
Kjelleretasjen er innredet og endret siden byggeår. Det er ikke etablert tilstrekkelig rømning fra kjelleretasje. Kjelleretasjen er ikke endret fra tilleggsdel til hovedel.
1. etasjen er stort sett som på byggemeldt tegning.
2. etasjen har endret på plan løsningen med blant annet flytting av kjøkken og stue.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Taketekking:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Nedløp og beslag:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket., mendet var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunket.
- Det mangler tilfredsstillend eadkomst til pipe for feier.

Veggkonstruksjon:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt. Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Takkonstrusksjon loft:
- Det er påvist fukstskjolder/skader i takkonstruksjonen. Fuktmerkene under taket og rundt pipestokken antas å stamme fra før takomleggingen i 2000, og det var tørt ved befaringen

Vinduer:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er observert merker etter kondens på enkelte vinduer. Normalt vedlikehold som vask, smøring av hengsler og utvendig malingmå påregnes. Mer enn halvparten av forventet brukstid for de eldste vinduene er passert.

Noe justering av enkelte vinduer må påregnes. På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen. For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Dører:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik: Utvendig vedlikehold må utføres. Mer enn halvparten av forventet brukstid for den eldste balkongdøren med isolerglass er passert.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen. For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parketten i 1. etasje er slitt enkelte steder. I kjelleren er det registrert bom i fliser.

Kjeller vaskerom - overflater
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er registrert fliser med bom og løse fliser på gulvet, noe som kan indikere skade på underliggende membran. Fallet til sluk er målt til 5 mm, og det kan ikke utelukkes at det enkelte steder er motfall.

Kjeller - vaskerom - sluk, membran og tettsjikt:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Overflater gulv:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble påvist riss i fuger i våtsone på baderommet. Fallet til sluk er målt til 5 mm, og det kan ikke utelukkes at det enkelte steder er motfall.

Kjeller - bad - sluk, membran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ventilasjon:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

1. etaje - bad/vaskerom - overflater gulv:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Fallet til hjelpesluk er målt til 5 mm. Når fallet er så lite, øker risikoen for at det enkelte steder kan forekomme motfall på gulvet.

1. etasje - bad/vaskerom - sluk, membra og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

1. etasje - bad/vaskerom - ventilasjon:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

2. etasje - bad/vaskerom - overflater gulv:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik: Det ble registrert noe tannning mellom gulvflisene.

2. etasje - bad/vaskerom - sluk, mebran og tettesjikt:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

2. etasje - bad/vaskerom - sanitærutstyr og innredning:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

2. etasje - bad/vaskerom - ventilasjon:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken 1. etasje - overflater og innredning:
-Det er registrert en sprekk i platetoppen.

2. etasje - toalettrom - overflater og konstruksjon:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner - vannledninger:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av anlegget med kobberrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Rør-i-rør-systemet er ikke bygget med eget vannskap og mangler avrenning til rom med sluk ved eventuelle vannlekkasjer.

Varmesentral:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Luft-til-luft-varmepumpene er fra 2012, og nærmer seg forventet levetid på 15–20 år. Dette medfører økt risiko for behov for reparasjon eller utskifting i nær fremtid.

Varmtvannstank:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Fuktsikring og drenering:
- Det ble avdekket fukt og avflassing, spesielt på en delevegg i kjelleren. Kjelleretasjen var ikke tiltenkt som

rom for varig opphold i 1936, og det er derfor ikke tatt hensyn til isolasjon eller lignende i kjellerveggene.

Grunnmur og fundamenter:
- Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert setningsskader i grunnmuren, og huset har sunket noe mot veien. Dette medfører skjevheter i konstruksjonen og kan indikere behov for videre undersøkelser og eventuelle utbedringer.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert knirk i gulvene i 1 og 2 etasje.

Pipe og ildsted:
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Eier opplyser at de ikke har brukt vedovn i deres eie. Teglsteins pipe med mer en halvparten av sin levetid passert, Det er viktig med jevnlig kontroll fra feier vesen. Pipe i kjeller er kledd inn, en tegl skorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

Kjeller bad - tilliggende konstruksjoner våtrom:
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.
Svill mot betong dekke, det er usikkert om fukt kommer fra gulvet eller fra baderommet.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Hundegård medfølger ikke, men kan kjlpes om ønskelig. Hundeluker og hundebåder kan om ønskelig tettes før overtakelse.

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.

**Adgang til utleie**
Boligen har to godkjente boenheter.
Boenhet i 2.etasje er for tiden utleid. Leieinntekt pr. mnd kr 13.500,- fra februar 2024. Leiekontrakten kan reguleres etter konsumprisindeks 1 gang i året (det er ikke gjort).
I tillegg betaler leietaker egen strøm og oppvarming. Det betales kr 500,- pr mnd akonto som avregnes 2 ganger årlig. Det er egen internmåler i strømskap 2.etasje.
Depositum kr 30.000,-.
Kjøper kan selv bestemme om boligen skal overtas med løpende leieforhold eller ikke. Konferer med megler.

## Energi og oppvarming

**Energimerking**
G - gul

**Oppvarming**
Gulvvarme i hele 1. etaje, foruten toalettrom, samt på bad i 2. etasje. Varmepumpe i begge etasjer. Koksovn og peis med innsats i 1 etasje, peisovn i 2. etasje.

**Informasjon om strømforbruk**
25 000 kwh for hele boligen.

## Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 35 015,-pr. 2026

Avgiftene er basert på et vannforbruk på 360 kubikk.

**Eiendomsskatt**
Kr 7 136,- pr. 01.01.2026

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 320 789,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 283 156,- pr. 2024
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**
If Skadeforsikring
Polisenr: 12020480

**TV/Internett/Bredbånd**
Altibox.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 516 kvm (Eiertomt)
Den hvitmalte tomannsboligen fra 1936 ligger i entrumsnære Bydalen, med små gater og alleer. Vi gjenkjenner den klassiske byggmester-funkisen med sine fine hjørnevinduer, lave valmede tak og karakteristiske form. Hver etasje har en romslig boenhet. Gjennom årene har det blitt utført mange oppgraderinger for å oppnå den fine standarden vi ser her,  mesteparten i senere år. De fleste vinduer ble skiftet i 2011, sammen med balkongdører og ytterdører i samme tidsrom. Vi ser trapper belagt med skifer og med rekkverk av syrefast stål. Det samme gjelder balkongene.

Langs veien rammes hagen inn av et spilegjerde. En sirlig steinsatt innkjørsel leder frem til garasjen fra 2006, som ligger helt innerst. Ved siden av å romme parkeringsplass med elbillader, er den innredet med to hundehus (kan fjernes før overtagelse om kjøper ønsker det) som har adskilte luftegårder utenfor.

Rundt hjørnet løper steinsettingen over i en plass preparert til gressplen.  Her møter du en imponerende hagekonstruksjon. En lang platting strekker seg over mesteparten av hagens lengde med pergolatak hele veien og enkelte espalierer. som villvinene har begynt å vokse oppover. I midten er det lagt tak, og under finner du en skikkelig kjøkkenbenk bygget rundt grillplassen. Ved siden av benyttes et drivhus som utestue, med delvis oppmurte vegger og steinsatt gulv. I midten står et gassdrevet peisbord.
Denne hagen er anlagt av sosiale mennesker som liker å ha besøk og selskapeligheter. Mot naboen gir spileveggene skjerming og skaper en lun stemning, uten å ta solen.
Bortsett fra denne fantastiske hagen, har hver av boenhetene sin egen balkong, begge med åpen utsikt mot nabolaget og Dammyrfjellet.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. Slik grensene er stiplet opp i kommunens kart står deler av garasjen uten for denne grensen. Det samme gjelder en liten del av veksthusene.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Bydalsveien 28 ligger i området Bydalen i østre del av Fredrikstad sentrum, ca. 600 meter utenfor bykjernen. Perfekt for pendlere med cirka. 6-7 minutter gangavstand til jernbanestasjon. . Nabolaget er flatt og pent, med ryddige hager og ordnede gater. Mye av bebyggelsen skriver seg fra 1930-1960-tallet med typisk villabebyggelse for denne tiden.  Det hviler noe litt gammelt og fornemt over strøket. Alléene og de bugnende løvtrærne tetter igjen og skaper en myk og vennlig atmosfære. Dette er et barnevennlig område, med småparker, lekeplasser, rolige gater og lite trafikk. Det er kort vei til matbutikk, skoler, barnehager og jernbanestasjon. Like ved finner du Fredrikstad Tennisklubb med fire rødgrusede baner og gressarealer rundt. På vinteren sprøytes det ofte skøytebane for barna. Her finnes gode og varierte turmuligheter i flere retninger. 180 meter bortenfor ligger gamle Fredrikstad Bryggeri fra 1877, og videre kommer du til Bingedammen. Sentrum er en kort spasertur unna. Der kan man ikke unngå den herlige bryggepromenaden med båtliv og et utvalg av spisesteder. Byen har Norges flotteste fotballstadion med enorm entusiasme rundt klubben, og det finnes selvfølgelig alskens butikker og kulturtilbud. For å besøke Gamlebyen, rusler man bort til gratisfergen og krysser elven som er en viktig del av Fredrikstads identitet.

**Skoler og barnehager**
Cicignon barne- og ungdomsskole.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjelleretasjen er innredet, men ikke byggesøkt.

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

**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.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i uregulert område. Omfattes av kommuneplanen.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Ingen tinglyste heftelser eller rettigheter.

Det er tinglyst grunndata:
17.12.1973 - Dokumentnr: 906088 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:112 EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

**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.

**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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 152 100,- 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. 3 625,-.

**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 13. mai 2026

**Megler**
Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

**Meglerforetaket**
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

**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).

# Bydalsveien 28

Nabolaget Bydalen/Lahellemoen - vurdert av 80 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Cicignon skole (1-10 kl.)**<br>417 elever, 23 klasser | **10 min**<br>0.9 km |
| **Trara skole (1-7 kl.)**<br>355 elever, 20 klasser | **17 min**<br>1.4 km |
| **Gudeberg barne- og ungdomsskol...**<br>373 elever, 22 klasser | **5 min**<br>2.5 km |
| **Childrens International School...**<br>231 elever, 12 klasser | **5 min**<br>2.8 km |
| **Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....**<br>180 elever, 6 klasser | **21 min**<br>1.8 km |
| **Akademiet vgs. Fredrikstad**<br>90 elever | **6 min**<br>0.6 km |
| **Glemmen videregående skole**<br>1250 elever | **11 min**<br>1 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Lahelle**<br>Linje 110, 120 | **6 min**<br>0.5 km |
| **Fredrikstad stasjon**<br>Linje RE20, RX20 | **7 min**<br>0.6 km |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 38 min** |

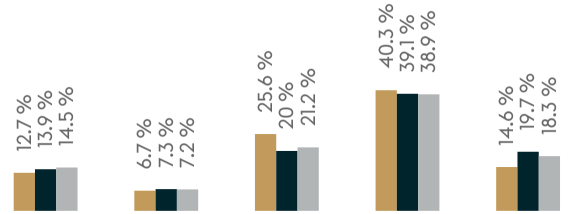
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Kiæråsen barnehage (0-5 år)**<br>62 barn | **7 min**<br>0.6 km |
| **Speiderfjellet barnehage (1-5 ...**<br>39 barn | **7 min**<br>0.6 km |
| **Roselia barnehage (1-5 år)**<br>76 barn | **16 min**<br>1.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Joker Lislebyveien** | **5 min** |
| **Rema 1000 Hassingveien** | **10 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Bydalen/Lahellemoen | 2 129 | 1 067 |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819 | 55 660 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

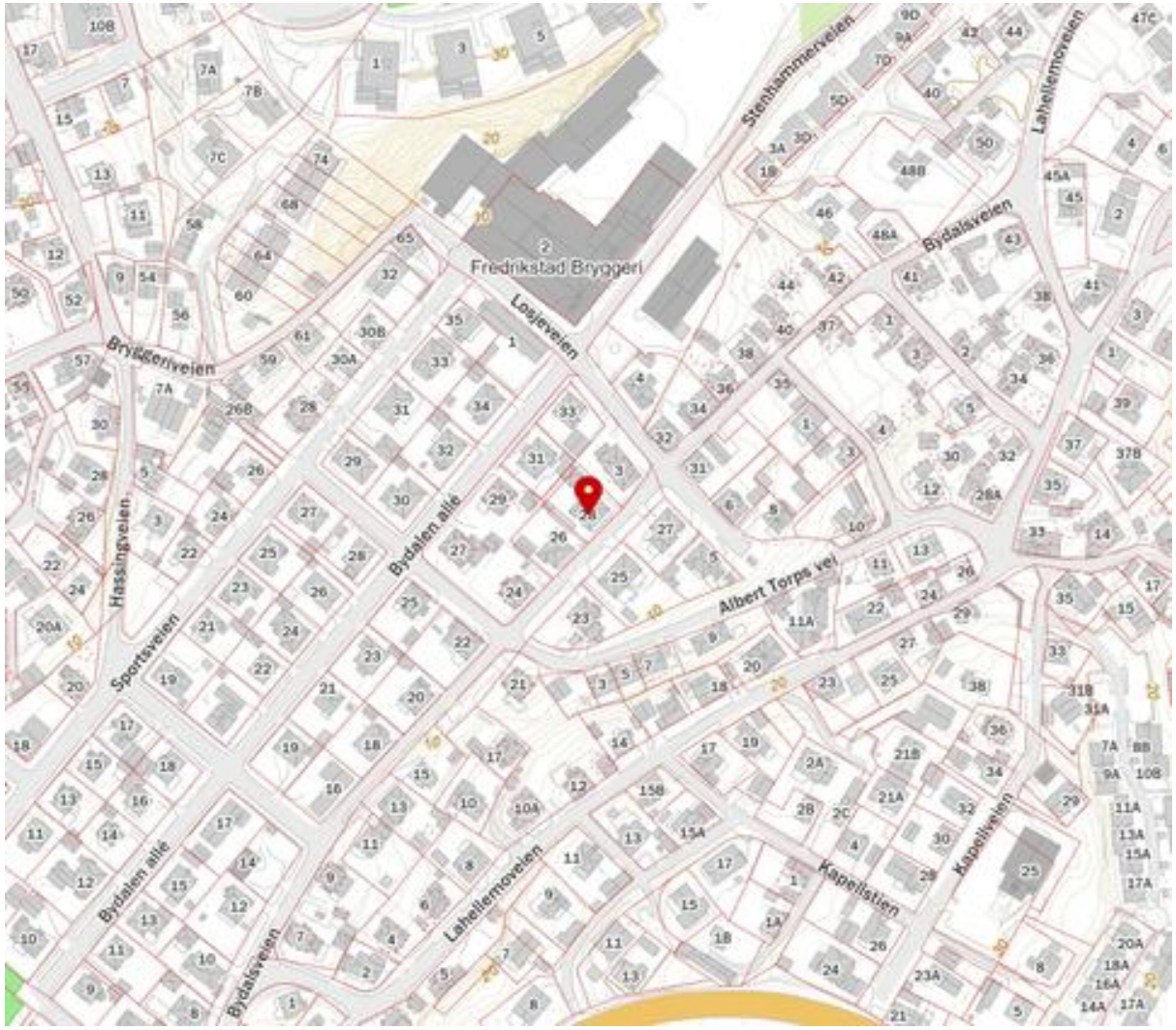
## Sport

| | |
|---|---|
| Cicignon u.skole - aktivitetsh... | 11 min |
| Lundheim balløkke | 11 min |
| Centrum Helsestudio | 9 min |
| Family Sports Club Fredrikstad | 11 min |

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

### Støynivået
Lite støynivå 83/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100




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

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Bydalsveien 28, 1604 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 208, bnr. 1491

## Markedsverdi

**7 200 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 244 m²**



**Befaringsdato:** 30.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1388 **Eiendomsverdi ref nr:** UJ3720

**Autorisert foretak:** KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## KAA BYGG-TAKST AS



**Rapportansvarlig**

Ketil A. Asbjørnsen
Uavhengig Takstingeniør
ketil@kaatakst.no
905 46 437

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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




**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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




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

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




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

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




**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig bygget i 1936 med kjeller, 1 og 2 etasje, sentralt beliggende i Bydalen i Fredrikstad kommune.
Garasje er oppført i 2006.

Underetasje med mur vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasjen i tre.
Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og valmtak tekket med takstein og Kaizer aluminiums renner.
Vinduer i tre med isolerglass. malt ytterdør og balkongdører.
Grunnforholdene i området innebærer at bebyggelsen i området har skjevheter.

Boligen innehar en relativ god standard.

Oppgraderinger fra 2023 til idag:
- Thorbjørn Lemtun AS lagt opp en ny takrenne i front av huset, samt kvalitet sikret beslag over karnapp. (De leverte også kaizer takrennene i 2015).
- AL elektriske AS lagt opp el- bil lader
- Karlsøen bygg as har laget to hundeluker på en side av garasjen.
- Har delt boligen med vegg i 2 etasje for utleiemulighet.
- Nytt kjøkken 2.etasje 2024.
- Samt nye dører med lyddemping mellom boenhetene.
- Alle arbeider er utført av fagfolk levert av Karlsøen bygg as. Påkostning ca. kr 250.000,-
- Sov 1 etg malt januar 2023.
- Rør fornying bunn ledning.

Opplysninger fra forrige eier.
-Boligen er modernisert og oppdatert på en rekke områder i årene fra 2000 og frem til 2017
- 2015 fjernet tre terasser og kjøkkendør, fjernet innvendig trapp satt inn verandadør og trapp ved stuss.
- 2etg. Balkong fra 2015
- Renner og nedløp av Kaizer i aluminium. Helbeslag på pipe, alt fra 2015.
- Taktekke fra år 2000, ny sink på karnapp fra 2015.
- Fasade malt i 2018.
- Bygget platting /pergola en gang mellom 2019-2023.
- Overflatebehandling stuer utført feb 2020.
- Vegg til veggteppe direkte over tregulv i soverommene i 2 etg.
- 1 sov pluss stue er rettet opp med sponplater og lagt vegg til vegg teppe.
- Nye spotter i 2 etg og stue 1 etg fra feb 2020.
- Tak på bad i 1 etg slipt ned og malt jan 2023.
- Trappeoppgang og trapp malt i november 2022" Utført av forrige eier Christer B Olsen (tømrer m Mesterbrev).

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

**Tomannsbolig - Byggeår: 1936**

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttertak tekket med betong stein.
Papp, sløyfer og lekter samt ny betong stein ble byttet i 2000.
Karnapp med ny zink tekking i 2015.

Takrenner av typen Kaizer Aluminium ble montert i 2015, og pipen over tak er beslått i sin helhet.
Takrennen mot veien ble byttet, og nedløpet ble flyttet i 2025.
Arbeidene ble utført av Blikkenslager Torbjørn Lemtun AS

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med liggende weather kledning, det meste av kledningen er fra byggeår.
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen..

Takkonstruksjon av tre, type valmtak med sperre langsgående bukker.
Det er lagt gulv på loftet.

Vinduer er i all hovedsak fra 1998 og helt frem til 2015, med malte rammer og karmer samt tolags isolerglass.
De fleste av vinduene ble skiftet ut i 2011.
Ytterdør med malt ramme og karm, isolerglass i dørblad. Døren ble satt inn ny i 2015.
Balkongdører med malt ramme og dørblad, isolerglass i dørblad.
Dørene er skiftet ut i 1998, 2006 og 2015.

Det er to balkonger en i 1 etasje og en i 2 etasje.
Balkong i 1 etasje med skifer fliser på gulv, rekkverk i syrefast stål og glass ca 4,5 kvm
Balkong i 2 etasje bygget i 2015 med Impregnert tre gulv, syrefast rekkverk med glass, ca 5 kvm
Normal vedlikehold av tregulv med må påregnes.

Det er to trapper til boligen: hovedtrapp som gir adkomst til entré, og en trapp fra stuen til uteplassene.
Trappene er belagt med skifer og har rekkverk i syrefast stål.

Det er bygget opp uteplass med impregnert platting, levegger og pergola på ca 24 kvm.
Lysthus/drivhus på ca 10 kvm.

# Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG Gå til side

Kjeller:
Flislagte gulv samt malte vegger og tak.
1. etasje:
Gulv med eikeparkett.
Vegger med malt tapet.
2. etasje:
Gulv med tepper og laminat.
Vegger med malte overflater.
Tak med slette, malte overflater og trepanel.

Støpt plate i kjeller og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
Kjeller:
Trim rom med ca 20mm gjennom rommet.
Soverom med ca 15mm gjennom rommet.
1 etasjen
Stue/spisestue med ca 35mm gjennom rommet og ca 22mm innfor 2 meter.
Soverom med ca16mm gjennom rommet.
2 etasjen
Stue med ca 34mm gjennom rommet og ca 20mm innfor 2 meter.
Master bedrom med ca 24mm gjennom rommet og 18 innenfor 2 meter.
Deler av gulvene er rettet opp etter byggeår.

Teglsteinspipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet koksovn og peis med innsats i 1. etasje, ny peisovn i 2 etasje ca i 2011.

Malt tre trapp og rekkverk fra byggeår.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.
Brann og lyd dør i 1og 2 etasje fra 2023.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom i kjeller:
Flislagte gulv og vegger og malt trepanel i himling.
Vaskeroms innredning og opplegg for vaskemaskin.
Flislagte vegger og malt panel i taket.
Flislagt gulv med varmekabler, ca 5 mm fall til sluk.
Plastsluk. Ukjent tettesjikt, og membran er ikke synlig i sluket.
Vaskeroms innredning med laminat benkeplate, under og overskap.
Normal slitasje ut fra alder
Mekanisk ventilasjon.
Det er ikke tatt hull i murvegger, det ble gjort målinger i svill mot vaskerommet og målt til 9,4%, dette er innenfor normalen.
U Dokumentert Vaskerom.

Bad i kjeller 2002:
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speil over, dusj nisje og gulvmontert toalett.
Flislagte vegger og slett malt himling.
Flislagt gulv med varmekabler, ca 5 mm fall til sluk i dusj nisjen.
Plastsluk og smøremembran synlig under klemring med udokumentert utførelse.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Ny mekanisk vifte satt inn i 2025.
Det ble boret hull i vegg mot baderoms innredningen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 25,3%.
Udokumentert baderom.

Bad/vaskerom i 1 etasje
Badet er renovert av Svein Olsen i 2012.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speil over, dusj nisje med glassvegger, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin..
Flislagte vegger og malt panel i taket ed innfelte spotter,
Topp slukrist til topp flis ved dør er 20 mm, med lokalt fall i nedfallsonen.
Hjelpesluk ved vaskemaskin har 5 mm fall til sluk ved vaskemaskin.
Alder på de forskjellige installasjonene er hentet fra forrige salgsoppgave.
Sluket i nedfallsonen ble byttet ut i 2012, med synlig mansjett under klemring, mens hjelpesluket er fra 1997.
Det ble ikke påført membran på hele badet i 2012, kun i nedfallsonen.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Ny mekanisk vifte satt inn i 2025.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Bad/vaskerom 2 etasje ca 2008.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask på benkeplaten, høy skap og speil, dusj kabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Flislagte vegger og slett malt tak
Topp slukrist til topp flis ved dør er ca 12mm.
Sluk under dusj kabinett.
Det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Ny mekanisk vifte satt inn i 2025.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.
U dokumentert baderom.

KJØKKEN Gå til side

1 etasje:
Kjøkkeninnredning fra Kvikk med hvite slette fronter og kompositt benkeplater med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under - og over skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin,

# Beskrivelse av eiendommen

komfyr, 80 cm induksjons topp, micro og helintegrert kjølehjørnet.
Det er montert komfyr vakt over koke platen
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder.
Kjøkken ventilator på 80 cm bredde montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet. montert kjøkken vifte.
2 etasje:
Kjøkkeninnredning montert i 2023 av Karlsøen bygg AS.
Innredningen er med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.
Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

SPESIALROM Gå til side

1 etasje:
Enkelt innredet toalettrom med gulvmontert toalett og porselensvask som ble byttet ut i 2026.
Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.
Innredning og overflater har normal slitasje ut fra alder.
2 etasje:
Enkelt innredet toalettrom med gulvmontert toalett og porselensvask.
Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.
Innredning og overflater er av eldre dato, men har normal slitasje ut fra alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene i boligen er av både kobber og PVC med rør-i-rør-system.
Stoppekran er plassert bak luke på vaskerom i kjeller.
Skjulte vannrør er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Deler av avløps ledningen i kjeller gulvet av soil har blitt fornyet med rør fornyer/strømpe inne i avløpet i 2024
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har naturlig lufting og mekanisk avtrekk fra alle våtrom
Dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen kan dette endre seg.

Boligen varme opp ved hjelp av gulv varme og 2 stk luft til luft varmepumper fra 2012
Det er gulv varme i deler av kjeller etasjen.
Gulvvarme i hele 1. etasje, unntatt toalettrom.
Gulv varme på baderom i 2 etasjen.

Det er to stk 200 liters vv beredere i kjeller og en ca 20 liters bereder i kjøkkenskap i 1 etasjen.
Den nyeste beredere i kjeller er fra 2016, den andre eldre.

Det er to sikrings skap i boligen et i kjeller og et i 2 etasje.
De er av nyere dato med automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer
Skap i 2 etasjen med 56 amp hovedsikringer og 19 kurser med automatsikringer.
Skap i kjeller med hovedsikringer på 40 amp og 14 kurser med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på leirholdige masser
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Synlig topplist over drens papp på kjeller vegg.
Det er etter opplysninger fra forrige eier drenert ca. halve gavl mot sør og ca. 1/3 mot nord i 2015.
Resten av dreneringen er fra ca. 2006.

Plass støpt grunnmur i betong med sparestein.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på forrige salgsoppgave.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskade.

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om flomfare og vurdere nødvendige sikringstiltak, da eiendommen ligger i et flomutsatt område, noe som kan medføre risiko for vannskader.

Det bør gjennomføres en vurdering av ras- og skredfare, samt eventuelt iverksette nødvendige sikringstiltak, da eiendommen ligger i et ras- og skredutsatt område, noe som kan medføre fare for skade på bygning og personer.

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da manglende radonsperre og målinger gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller annen nødsituasjon, og for å redusere risikoen for personskade.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 275 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 244 m² |
| Totalpris | 7 200 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 7 200 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Tomannsbolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger bygge meldte tegninger i Fredrikstad kommune. Planløsninger er endret noe siden byggeår.
Kjeller etasjen er innredet og endret siden byggeår.
1 etasjen er stort sett som på bygge meldt tegning.
2 etasjen så er det endret på plan løsningen med blant annet flytting av kjøkken og stue, dette er ikke søknads pliktig.

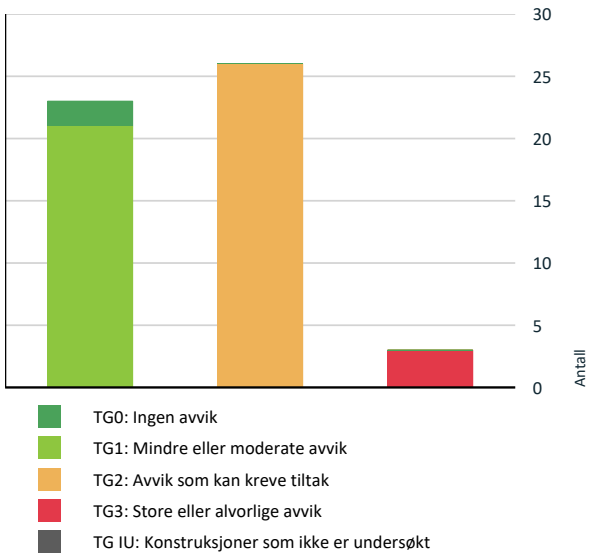
**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Det ligger tegninger på en garasje i Fredrikstad kommune men ikke av den garasjen som er der idag.
Opplysning fra forrige eier:
Garasje er oppført uten byggemelding i 2006, som erstatning for en mindre, eldre garasje.

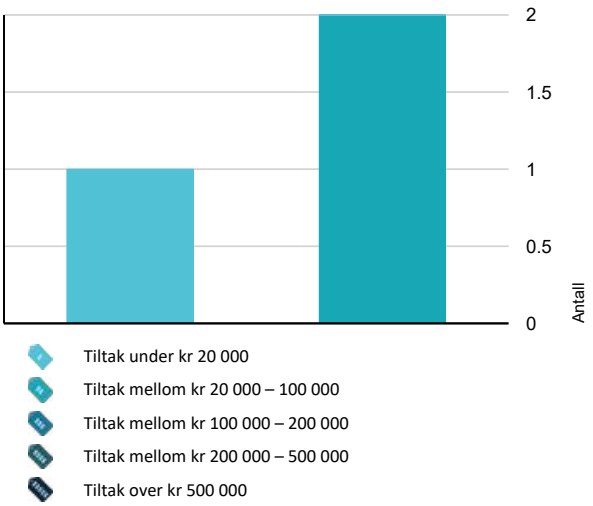
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Innvendig > Overflater | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmesentral | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ❗ | **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| ❗ | **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |
| ❗ | **Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Det er avvik i rømningsveier. | Gå til side |
| ⚠ | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. | |
| ⚠ | Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. | |
| ⚠ | Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. | |
| ⚠ | Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. | |

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
1936

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

**Anvendelse**
Boligformål

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertak tekket med betong stein.
Papp, sløyfer og lekter samt ny betong stein ble byttet i 2000.
Karnapp med ny zink tekking i 2015.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å få utført en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader som ikke kan observeres fra bakkenivå.

Videre bør det vurderes utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Risikoen ved å ikke gjennomføre tiltak er økt sannsynlighet for lekkasjer og følgeskader på bygningen.



### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner av typen Kaizer Aluminium ble montert i 2015, og pipen over tak er beslått i sin helhet.
Takrennen mot veien ble byttet, og nedløpet ble flyttet i 2025.
Arbeidene ble utført av Blikkenslager Torbjørn Lemtun AS.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Stigetrinn for feier må monteres.

Stigetrinn og plattform for feier bør monteres for å sikre trygg adkomst til pipen, slik at feiing kan utføres i henhold til gjeldende forskrifter.

Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerheten og redusere risiko for skader på mennesker, dyr og utstyr ved snøras fra taket, selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet.



### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med liggende weather kledning, det meste av kledningen er fra byggeår.
Da ytterveggen er en lukket konstruksjon, har det ikke vært mulig å kontrollere oppbyggingen.

**Vurdering av avvik:**

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

Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.

Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre tilstrekkelig ventilasjon bak kledningen.
Dette vil redusere risikoen for fuktskader, råte og forringelse av trekonstruksjonen over tid.
Videre bør det vurderes utskiftning av kledning med omfattende kuvinger og tørkesprekker for å opprettholde veggens beskyttelse og funksjon.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjon av tre, type valmtak med sperre langsgående bukker.
Det er lagt gulv på loftet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Fuktmerkene under taket og rundt pipestokken antas å stamme fra før takomleggingen i 2000, og det var tørt ved befaringen.

Det anbefales likevel å følge med på området for å avdekke eventuell ny fukt, da tidligere fuktskader kan medføre økt risiko for fremtidige lekkasjer eller skader på konstruksjonen.



## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer er i all hovedsak fra 1998 og helt frem til 2015, med malte rammer og karmer samt tolags isolerglass.
De fleste av vinduene ble skiftet ut i 2011.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er observert merker etter kondens på enkelte vinduer.
Normalt vedlikehold som vask, smøring av hengsler og utvendig maling må påregnes.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for de eldste vinduene er passert.
Noe justering av enkelte vinduer må påregnes.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.
For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør utføres jevnlig vedlikehold som vask, smøring av hengsler og utvendig maling for å forlenge vinduenes levetid.

Justering av enkelte vinduer bør vurderes for å sikre god funksjon.

Kondensering på enkelte vinduer kan medføre fuktskader i treverk, noe som øker risikoen for råte og behov for utskifting.

For vinduer eldre enn 20 år bør det påregnes økt risiko for punktering av isolerglass, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og behov for utskifting.





## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Ytterdør med malt ramme og karm, isolerglass i dørblad. Døren ble satt inn ny i 2015.

Balkongdører med malt ramme og dørblad, isolerglass i dørblad. Dørene er skiftet ut i 1998, 2006 og 2015.

**Vurdering av avvik:**
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Utvendig vedlikehold må utføres.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for den eldste balkongdøren med isolerglass er passert.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.
For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Det bør utføres utvendig vedlikehold av dørkarmene for å hindre videre forvitring og sprekkdannelser i treverket, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader.

Eldre balkongdører med isolerglass har økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til punktering, da dette kan medføre redusert isolasjonsevne og behov for utskifting.



Utvendig slitasje på dør.



Behov for utvendig vedlikehold..

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Det er to balkonger en i 1 etasje og en i 2 etasje.
Balkong i 1 etasje med skifer fliser på gulv, rekkverk i syrefast stål og glass ca 4,5 kvm
Balkong i 2 etasje bygget i 2015 med Impregnert tre gulv, syrefast rekkverk med glass, ca 5 kvm
Normal vedlikehold av tregulv med må påregnes.





## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er to trapper til boligen: hovedtrapp som gir adkomst til entré, og en trapp fra stuen til uteplassene.
Trappene er belagt med skifer og har rekkverk i syrefast stål.



Bildet viser trapp til gårdsplass.

# Tilstandsrapport



Bildet viser trapp til inngangsparti

### TG 1 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Det er bygget opp uteplass med impregnert platting, levegger og pergola på ca 24 kvm.
Lysthus/drivhus på ca 10 kvm.





## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Kjeller:
Flislagte gulv samt malte vegger og tak.

1. etasje:
Gulv med eikeparkett.
Vegger med malt tapet.

2. etasje:
Gulv med tepper og laminat.
Vegger med malte overflater.
Tak med slette, malte overflater og trepanel.

**Vurdering av avvik:**

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parketten i 1. etasje er slitt enkelte steder.

I kjelleren er det registrert bom i fliser.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er behov, for eksempel ved sliping eller utskifting av parkett i 1. etasje og utbedring av bom i fliser i kjelleren.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert estetisk uttrykk og i verste fall ytterligere skader på overflater.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Støpt plate i kjeller og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:

Kjeller:
Trim rom med ca 20mm gjennom rommet.
Soverom med ca 15mm gjennom rommet.

1 etasjen
Stue/spisestue med ca 35mm gjennom rommet og ca 22mm innfor 2 meter.
Soverom med ca16mm gjennom rommet.

2 etasjen
Stue med ca 34mm gjennom rommet og ca 20mm innfor 2 meter.
Master bedrom med ca 24mm gjennom rommet og 18 innenfor 2 meter.

Deler av gulvene er rettet opp etter byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert knirk i gulvene i 1 og 2 etasje.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Knirk i gulvet kan skyldes løse gulvplanker eller undergulv. For å eliminere knirkingen anbefales etterskruing av gulvet for å sikre at alle planker og undergulv er godt festet. Dette vil kunne bidra til å redusere bevegelse og støy, og forbedre gulvets stabilitet.

Avvik i gulvenes høyde kan medføre at man merker ujevnheter ved ferdsel. Den enkelte må selv vurdere behovet for oppretting av gulvene, da dette normalt ikke anses som kritisk, men kan påvirke komfort og brukervennlighet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 3 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Teglsteinspipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet koksovn og peis med innsats i 1. etasje, ny peisovn i 2 etasje ca i 2011.

**Vurdering av avvik:**
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eier opplyser at de ikke har brukt vedovn i deres eie.
Teglsteins pipe med mer en halvparten av sin levetid passert, Det er viktig med jevnlig kontroll fra feier vesen.
Pipe i kjeller er kledd inn, en tegl skorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales at pipevanger gjøres tilgjengelige for inspeksjon, og at det gjennomføres jevnlig kontroll av feiervesenet.

Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger og høy alder på pipen er økt risiko for skjulte skader, sprekker eller andre feil som kan føre til brannfare eller redusert sikkerhet ved bruk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Malt tre trapp og rekkverk fra byggeår.



## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører med malt dørblad og karm.
Brann og lyd dør i 1og 2 etasje fra 2023.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.

# Tilstandsrapport





## VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

U Dokumentert Vaskerom.
Flislagte gulv og vegger og malt trepanel i himling.
Vaskeroms innredning og opplegg for vaskemaskin.





KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og malt panel i taket.

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler, ca 5 mm fall til sluk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert fliser med bom og løse fliser på gulvet, noe som kan indikere skade på underliggende membran. Fallet til sluk er målt til 5 mm, og det kan ikke utelukkes at det enkelte steder er motfall.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Fliser med bom og løse fliser bør utbedres, og det anbefales å undersøke tilstanden til underliggende membran for å avdekke eventuelle skader.

Fallet til sluk bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på gulv og membran.

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk. Ukjent tettesjikt, og membran er ikke synlig i sluket.

**Vurdering av avvik:**

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran, og det anbefales å undersøke sluk- og membranløsningen nærmere for å avklare tilstand og utførelse.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikker tilstand er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelen.



KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vaskeroms innredning med laminat benkeplate, under og overskap.
Normal slitasje ut fra alder

KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke tatt hull i murvegger, det ble gjort målinger i svill mot vaskerommet og målt til 9,4%, dette er innenfor normalen.



KJELLER > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Udokumentert baderom ca fra 2002.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speil over, dusj nisje og gulvmontert toalett.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og slett malt himling.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler, ca 5 mm fall til sluk i dusj nisjen.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble påvist riss i fuger i våtsone på baderommet.
Fallet til sluk er målt til 5 mm, og det kan ikke utelukkes at det enkelte steder er motfall.

**Konsekvens/tiltak**

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fuger med riss bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Bom i fliser kan føre til at fliser løsner, og det anbefales å kontakte en fagperson for vurdering og eventuell utbedring.

Avvik i fallforhold til sluk bør utbedres for å sikre tilstrekkelig avrenning og redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.







KJELLER > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk og smøremembran synlig under klemring med udokumentert utførelse.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt tettheten, noe som gir økt risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.
Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og risikoen for svikt i tettesjiktet øker med tiden.

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ny mekanisk ventilasjon ut av vegg.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

KJELLER > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble boret hull i vegg mot baderoms innredningen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 25,3%.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Svill mot betong dekke, det er usikkert om fukt kommer fra gulvet eller fra baderommet.

**Konsekvens/tiltak**

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktinntrengningen, samt omfanget av eventuelle skader.

Utbedring av skadet konstruksjon må påregnes for å unngå videre utvikling av råte og fuktskader, som kan føre til svekket bæreevne og økte utbedringskostnader.

Avsatte midler til nærmere undersøkelser siden det er usikkert hvor fukten kommer fra.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er renovert av Svein Olsen i 2012.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speil over, dusj nisje med glassvegger, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin..

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og malt panel i taket ed innfelte spotter,

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Topp slukrist til topp flis ved dør er 20 mm, med lokalt fall i nedfallsonen.
Hjelpesluk ved vaskemaskin har 5 mm fall til sluk ved vaskemaskin.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

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

Fallet til hjelpesluk er målt til 5 mm. Når fallet er så lite, øker risikoen for at det enkelte steder kan forekomme motfall på gulvet.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene til hjelpesluk, slik at forskriftskravene oppfylles.
Lite fall øker risikoen for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til vannansamling og i verste fall fuktskader i konstruksjonen.



Sluk i nedfallsonen membran synlig under klemring



Ser ut som en type smøre membran

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Alder på de forskjellige installasjonene er hentet fra forrige salgsoppgave.
Sluket i nedfallsonen ble byttet ut i 2012, med synlig mansjett under klemring, mens hjelpesluket er fra 1997. Det ble ikke påført membran på hele badet i 2012, kun i nedfallsonen.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ble lagt flis på flis på vegger og gulv i 2012, slik at membranen kun er skiftet ut i nedfallsonen. Membranen i resten av badet er fra ca. 1997 og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membranen bør skiftes ut i hele badet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader, da dagens løsning med eldre membran utenfor nedfallsonen medfører økt risiko for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Det anbefales også å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere tiltak som å installere dusjkabinett for å redusere belastningen på eksisterende membran.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ny mekanisk ventilasjon ut av vegg.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert luftutskifting, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse.

# Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

U dokumentert baderom ca fra 2008.
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask på benkeplaten, høy skap og speil, dusj kabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og slett malt tak

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Det ser ut som det er glem fug et sted på vegg.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Topp slukrist til topp flis ved dør er ca 12mm.

**Vurdering av avvik:**

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

Det ble registrert noe tannning mellom gulvflisene.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Tiltak:

Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett for å begrense vannbelastningen på gulvet.

Konsekvensen av avvik i fallforhold og tanning mellom gulvflisene er økt risiko for vannansamling og potensielle fuktskader i konstruksjonen, samt redusert brukersikkerhet og funksjonalitet på badet.

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk under dusj kabinett.
Det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membranløsningen.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som gir økt risiko for at membranen ikke fungerer som forutsatt og at det kan oppstå lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
I tillegg er mer enn halvparten av forventet brukstid passert, noe som ytterligere øker risikoen for svikt i tettesjiktet.



## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ny mekanisk vifte ut av vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for sopp- og muggdannelse samt skader på bygningskonstruksjonen.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.



# KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra Kvikk med hvite slette fronter og kompositt benkeplater med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og over skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, 80 cm induksjons topp, micro og helintegrert kjølehjørnet.
Det er montert komfyr vakt over koke platen
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert en sprekk i platetoppen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Sprekken er lokalisert helt i utkanten av platetoppen og påvirker ikke funksjonen i dag. Det anbefales likevel å følge med på utviklingen, da sprekken kan forverres over tid og medføre økt risiko for ytterligere skade eller redusert levetid på platetoppen.

# Tilstandsrapport



Bildet viser kjøkken i 1 etasje





Bildet viser sprekk i platen



Bildet vise kjøkken i 2 etasje.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

**Beskrivelse**

Kjøkken ventilator på 80 cm bredde montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet. montert kjøkken vifte.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning montert i 2023 av Karlsøen bygg AS.
Innredningen er med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

**Beskrivelse**

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l



# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Enkelt innredet toalettrom med gulvmontert toalett og porselensvask som ble byttet ut i 2026.
Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.
Innredning og overflater har normal slitasje ut fra alder.





### 2 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Enkelt innredet toalettrom med gulvmontert toalett og porselensvask.
Naturlig avtrekk ut gjennom vegg.
Innredning og overflater er av eldre dato, men har normal slitasje ut fra alder.

**Vurdering av avvik:**

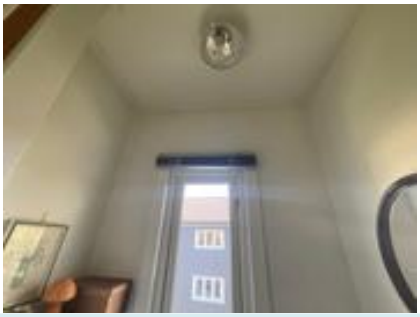
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, som igjen kan gi økt risiko for mugg- og fuktrelaterte problemer.





## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrørene i boligen er av både kobber og PVC med rør-i-rør-system.
Stoppekran er plassert bak luke på vaskerom i kjeller.
Skjulte vannrør er ikke inspisert.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av anlegget med kobberrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Rør-i-rør-systemet er ikke bygget med eget vannskap og mangler avrenning til rom med sluk ved eventuelle vannlekkasjer.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres avrenning fra rør-i-rør-systemet til rom med sluk, eller alternativt installeres en automatisk vannstoppeventil for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.

Videre bør det vurderes utskiftning av eldre kobberrør, da disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader.





## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Deler av avløps ledningen i kjeller gulvet av soil har blitt fornyet med rør fornyer/strømpe inne i avløpet i 2024
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.



## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig lufting og mekanisk avtrekk fra alle våtrom
Dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen kan dette endre seg.

## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Boligen varme opp ved hjelp av gulv varme og 2 stk luft til luft varmepumper fra 2012
Det er gulv varme i deler av kjeller etasjen.
Gulvvarme i hele 1. etasje, unntatt toalettrom.
Gulv varme på baderom i 2 etasjen.

**Vurdering av avvik:**

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

Luft-til-luft-varmepumpene er fra 2012, og nærmer seg forventet levetid på 15–20 år. Dette medfører økt risiko for behov for reparasjon eller utskifting i nær fremtid.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det anbefales å følge med på varmepumpenes funksjon og vurdere service eller utskifting ved tegn til redusert effekt, for å unngå plutselige driftsstans eller kostbare reparasjoner.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være redusert komfort, økte driftskostnader og behov for akutte tiltak ved feil.





## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Det er to stk 200 liters vv beredere i kjeller og en ca 20 liters bereder i kjøkkenskap i 1 etasjen.
Den nyeste beredere i kjeller er fra 2016, den andre eldre.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det anbefales å vurdere utskifting av den eldste varmtvannsberederen, da alder over 20 år øker risikoen for plutselige lekkasjer og vannskader. Eldre beredere har ofte redusert funksjon og kan svikte uten forvarsel, noe som kan medføre kostbare følgeskader.





## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det er to sikrings skap i boligen et i kjeller og et i 2 etasje.
De er av nyere dato med automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer
Skap i 2 etasjen med 56 amp hovedsikringer og 19 kurser med automatsikringer.
Skap i kjeller med hovedsikringer på 40 amp og 14 kurser med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Det er usikkert når anlegget ble total rehabilitert.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Eier kan kun svare på det som har skjedd i deres eier, eier har hatt boligen siden 2023.**
   **Alle arbeider i eiers eie er utført av elektro installatør.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Det er levert samsvarerklæring på alle arbeider utført fra 2023.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

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

**Generell kommentar**

# Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El anlegget er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektro virksomhet. På grunnlag av alder anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.







## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Boligen er fundamentert på leirholdige masser
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Synlig topplist over drens papp på kjeller vegg.
Det er etter opplysninger fra forrige eier drenert ca. halve gavl mot sør og ca. 1/3 mot nord i 2015.
Resten av dreneringen er fra ca. 2006.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det ble avdekket fukt og avflassing, spesielt på en delevegg i kjelleren. Kjelleretasjen var ikke tiltenkt som rom for varig opphold i 1936, og det er derfor ikke tatt hensyn til isolasjon eller lignende i kjellerveggene.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning, som for eksempel bedre ventilasjon og bruk av avfukter, samt å følge med på utviklingen av fukt og avflassing.

Dersom fuktproblemet vedvarer, bør det vurderes ytterligere tiltak som forbedret drenering eller fuktsikring av kjellergulv og vegger, for å unngå skader på konstruksjonen og redusert bruksmulighet av kjelleren.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Plass støpt grunnmur i betong med sparestein.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert setningsskader i grunnmuren, og huset har sunket noe mot veien. Dette medfører skjevheter i konstruksjonen og kan indikere behov for videre undersøkelser og eventuelle utbedringer.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre videre undersøkelser av grunnmuren for å kartlegge omfanget av setningsskadene og vurdere nødvendige utbedringstiltak.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skjevheter og svekkelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økte reparasjonskostnader og redusert sikkerhet.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på forrige salgsoppgave.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

**Konsekvens/tiltak**

• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Vurder sikring mot flom på eiendommen.
• Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskade.

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om flomfare og vurdere nødvendige sikringstiltak, da eiendommen ligger i et flomutsatt område, noe som kan medføre risiko for vannskader.

Det bør gjennomføres en vurdering av ras- og skredfare, samt eventuelt iverksette nødvendige sikringstiltak, da eiendommen ligger i et ras- og skredutsatt område, noe som kan medføre fare for skade på bygning og personer.

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da manglende radonsperre og målinger gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer.

Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller annen nødsituasjon, og for å redusere risikoen for personskade.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Oppstillings til bil samt bod og lagring.

**Byggeår**
2006

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

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Garasjen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Garasje bygget i 2006 med  støpt gulv, Yttervegger bygget av pusset lett klinker blokker.
fabrikk bygget tak tekket med betongstein.
Vedlikeholdsfri aluminiums  kjøre port med elektrisk åpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og  NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

| Hovedbyggets BRA/BRA-i | Markedsverdi |
|---|---|
| 244 m²/244 m² | Kr 7 200 000 |

*Tomannsbolig:* 2 Trapperom, Trimrom, 2 Gang, 5 Soverom, Vaskerom, Bod, Bad, Hall m/trapp, 2 Toalettrom, Spisestue, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Bad/vaskerom

*Andre bygg:* Garasje
*Bruksareal andre bygg:* 31 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

Kr 7 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **7 200 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **7 200 000** |

**Markedsvurdering**
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | St.Croix gate 27 ,1607 FREDRIKSTAD | 226 m² | 1935 | 3 sov | 08-09-2024 | 10 500 000 | **9 750 000** | | 9 750 000 | **43 142** |
| 2 | Berggata 11 ,1607 FREDRIKSTAD | 268 m² | 1889 | 5 sov | 19-12-2024 | 10 900 000 | **10 900 000** | | 10 900 000 | **40 672** |
| 3 | Elvestien 13 ,1604 FREDRIKSTAD | 179 m² | 1927 | 3 sov | 19-06-2025 | 6 800 000 | **6 800 000** | | 6 800 000 | **37 989** |
| 4 | St.Croix gate 19 ,1607 FREDRIKSTAD | 287 m² | 1934 | 6 sov | 09-05-2023 | 10 500 000 | **10 400 000** | | 10 400 000 | **36 237** |
| 5 | Losjeveien 5 ,1604 FREDRIKSTAD | 150 m² | 1934 | 2 sov | 30-07-2025 | 4 500 000 | **4 350 000** | | 4 350 000 | **29 000** |
| 6 | Bydalsveien 28 ,1604 FREDRIKSTAD | 233 m² | 1936 | 5 sov | 12-04-2023 | 6 990 000 | **6 750 000** | | 6 750 000 | **28 970** |
| 7 | Lahellemoveien 35 ,1604 FREDRIKSTAD | 194 m² | 1932 | 4 sov | 11-05-2023 | 5 100 000 | **5 550 000** | | 5 550 000 | **28 608** |
| 8 | Grønli allé 19 ,1605 FREDRIKSTAD | 246 m² | 1946 | 5 sov | 20-09-2023 | 6 000 000 | **5 800 000** | | 5 800 000 | **23 577** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter inkl eiendoms skatt. | Kr. | | 42 151 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **42 000** |

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 6 850 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 880 000 |
| **Sum teknisk verdi - Tomannsbolig** | Kr. | | **4 950 000** |

### Garasje

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 330 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 60 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **270 000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **5 220 000** |

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normal tomteverdi | Kr. | | 2 000 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | | **2 000 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **7 200 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | 68 | | | 68 | |
| 1 Etasje | 89 | | | 89 | 4 |
| 2 Etasje | 87 | | | 87 | 5 |
| **SUM** | **244** | | | | **9** |
| **SUM BRA** | **244** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Trapperom, trimrom, gang, soverom, vaskerom, boder, bad | | |
| 1 Etasje | Hall m/trapp, gang, toalettrom, spisestue, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom | | |
| 2 Etasje | Trapperom, stue, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, kjøkken | | |

**Kommentar**

Det er lav takhøyde i kjeller etasjen, det ble gjort stikk målinger på ca 205cm høyde.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger bygge meldte tegninger i Fredrikstad kommune. Planløsninger er endret noe siden byggeår.
Kjeller etasjen er innredet og endret siden byggeår.
1 etasjen er stort sett som på bygge meldt tegning.
2 etasjen så er det endret på plan løsningen med blant annet flytting av kjøkken og stue, dette er ikke søknads pliktig.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er ikke etablert tilstrekkelig rømning fra kjeller etasjen.
Kjeller etasjen er ikke bruks endret fra tilleggs del til hoveddel.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1 Etasje | | 31 | | 31 | |
| **SUM** | | **31** | | | |
| **SUM BRA** | **31** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det ligger tegninger på en garasje i Fredrikstad kommune men ikke av den garasjen som er der idag.
Opplysning fra forrige eier:
Garasje er oppført uten byggemelding i 2006, som erstatning for en mindre, eldre garasje.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er bygget luker i vegg og to båser til hund i garasjen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.4.2026 | Ketil A. Asbjørnsen | Takstingeniør |
| | Martin Spinnvåg | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3107 FREDRIKSTAD | 208 | 1491 | | 0 | 516.8 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Bydalsveien 28

**Hjemmelshaver**
Spinnvåg Martin, Thom Victoria Karoline

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Bydalen er en tradisjonsrik bydel, i forlengelsen av St.Croix - inn under Bryggeri fjellet og opp mot Bingedammen. Herfra har du kun en kort spasertur til jernbanestasjonen, skoler, elvepromenade og byens sentrum. Fra fergestedet like ved kan du gratis ta byfergen over til Gamlebyen, eller videre ned til sentrum - om du ikke velger å gå, eller sykle.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i uregulert område. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til område for bebyggelse og anlegg.

**Om tomten**

Tomten er flat, pent opparbeidet med gressplen og prydbeplantning. Tomten er innhegnet og avgrenset med gjerde mot naboeiendommene. Gårdsplass foran garasje er belagt med belegningsstein. Mellom garasjen og boligen er det laget en markert levegg som bidrar til at hagen oppleves som skjermet og ugenert. Det er ikke samsvar mellom eiendommenes opparbeidede grenser og det som fremkommer av kommunens situasjonskart der tre av eiendomsgrensene mangler tilstrekkelig nøyaktighet. Garasjen synes i dette tildels å være plassert utenfor det som er antydet å være eiendommens grenser. Tilsvarende gjelder for veksthuset. Eiendommen har gode parkeringsmuligheter på egen tomt, med plass for to kjøretøy på gårdsplass forran garasje og to plasser på opparbeidet plass ved sydveggen.

**Tinglyste/andre forhold**

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| | | Fullverdi | | 8 900 |

**Kommentar**
Summen er antatt av takstmann

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 30.04.2026 | Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner. | Gjennomgått | 9 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.05.2026 | |
| 2 | 12.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UJ3720

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Martin Spinnvåg | 9578-5997-4-439632 | 2026-04-30 15:46:54 |
| Victoria Karoline Thom | 9578-5999-4-2841238 | 2026-04-30 18:33:25 |

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
30. apr. 2026

Oppdragsnummer
30-0057/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Bydalsveien 28, 1604 FREDRIKSTAD

**Meglerfirma**
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

**Selgere**
Victoria Karoline Thom, Martin Spinnvåg

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juli 2023

**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: 12020480
Forsikret i: IF skadeforsikring as

## 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:** Fra forrige eiers egenerklæring: "Bad 1etg. 2012, fliser på vegg og gulv, varmekabler / bad" Fagfolk: Byggmester Svein Olsen as har utført arbeider. i følge tidligere eier: "Bad 2etg: Nytt 2008 fliser vegg og gulv, malt tak, varmekabler. Bad kjeller: Skal være bygget i 2002" Har ikke info utover dette. I min eiertid: AL elektriske as - har byttet ventilasjonsvifter på tre bad. Fagfolk.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggmester Svein Olsen as bad 1etg. Sluk oppgradert, dusjsone renovert 2012.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Har søknad om ansvarsrett og gjennomføringsplan på bad i første etasje. Den er ikke detaljert men viser at fagfolk har gjort arbeidet. Har ikke dokumentasjon på de to andre badene. Det er gjort før min eiertid.

---

### 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, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Eiendommen er fra 1936. Umulig oppgave å besvare om alt er gjort av fagfolk eller ikke. Derfor krysset "faglært og ufaglært". To tidligere eiere etter år 2000 har vært Snekker/tømrer og kan ha gjort arbeider på eget hus. Info fra forrige eiers egenerklæring: "2015; fjernet treterasser og kjøkkendør, fjernet innvendig trapp, satt inn verandadør og trapp ved stue, Skiferlagt platting og trapp v inngang. Syrefast rekkverk med glass ny 2015. 1 etg. Balkong ut fra sov 4,5m2 med syrefast rekkverk m glass. 2etg. Balkong fra 2015 ca 5m2 syrefast rekkverk m glass. Renner og nedløp av Kaizer i aluminium. Helbeslag på pipe, alt fra 2015. Taktekke fra år 2000, ny sink på karnapp fra 2015. Fasade malt i 2018. Original kledning. Garasje bygd i 2006." Tidligere eier opplyser fagfolk på arbeid Byggmester Dag Nærland, blikkenslager Lemtun angående terraser, tak, fasade. Tidligere eier har bygget platting /pergola en gang mellom 2019-2023 på egeninnsats (han var tømrer av yrke). I min eiertid: Thorbjørn Lemtun as lagt opp en ny takrenne i front av huset, samt kvalitet sikret beslag over karnapp. (De leverte også kaizer takrennene i 2015). Det ble godkjent fasadeendring i 2015. På denne står vindu i 2.etg over karnapp sammen, de to vinduene er blitt separert med litt avstand i senere år. På garasje har AL elektriske as lagt opp el- bil lader og Karlsøen bygg as har laget to hundeluker på en side av garasjen.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det skal være drenert rundt huset i ca. 2006. (Før min eier tid, vet ikke hvem som har utført arbeidet).

---

### 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:** Kan kun svare for min eiertid: AL elektriske har byttet 3 vifter på bad, lagt opp el-bil lader i garasje. Satt opp internmåler for strøm i 2.etasje. Har samsvarserklæring. Elektriske arbeider med å lage kjøkken i 2. etasje, levert av Karlsøen bygg as. Foreligger samsvarserklæring/kontroller. I følge tidligere eiers egenerklæring: "Varmekabler i hele 1etg i 2010. Elskap i 2etg, 56 amp hovedsikring, 19 kurser. Automatsikringer m jordfeilbrytere og overspenningsvern. Elskap kjeller: 40 amp hovedsikring. 14 kurser. Aut sikring med jordfeilbrytere, alt i 2011. Nytt hovedinntak 2013, nytt opplegg for varmepumper 2012 og 2015, nytt opplegg for kjøkken og bad i 2015, jording ordnet etter tilsyn i 2016. Nye spotter på toalett i 1 etg i nov 2022. Begby elektriske og Slevik elektrikse as har gjort arbeider. Samsvarserklæring fra begby elektriske datert 6/4 /16 ligger i sikringsskap.".

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** I følge tidligere eiers egenerklæring: "Tilsyn utført 16.03.16 av E-verket".

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** AL elektriske as

---

### 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:** Rørinspeksjon, rens, spyling og rørfornying av hovedledning spillvann (bunn og stikkledning) utført 12.04.2024 ved Hvaler Høytrykk AS. Epoksymettet strømpe montert medstrøms fra pigget punkt i kott, med overlapp til ny plast i stikkledning. Nedløpspunkt fra fallstamme i kott ble erstattet med 2stk 45° bend og innløp fra gammel ledning bakenfra plugget. Påkostning ca. kr 60.000,-

---

### 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.?

Ja, både faglært og ufaglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Nei

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Kjelleren har blitt innredet av en tidligere eier tidlig på 2000 tallet uten bruksendring. Dette er fortsatt registrert som kjeller.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Boligen ble brukt som enebolig av forrige eier. Har delt boligen med vegg oppe i min eiertid for utleiemulighet. Kjøkken 2.etasje er re-etablert i min eiertid. Et soverom i 2.etasje ble omgjort til kjøkken. Det ble satt opp ny innvendig vegg mot trappehall 2.etg. Samt nye inngangsdører med lyddemping mellom boenhetene. Alle rom en del av hoveddelen. Alle arbeider er utført av fagfolk levert av Karlsøen bygg as. Påkostning ca. kr 250.000,-. Lettvegg som enkelt kan rives igjen om en storfamilie vil ta i bruk hele boligen selv med 4 soverom to kjøkken, 3 bad og 2 wc rom. Fra forrige eiers egenerklæring: "Overflatebehandling stuer utført feb 2020. Stue i 2etg ble omgjort til 2sov, og gammelt kjøkken i 2etg ble gjort om til stue. Vannopplegg fra kjøkken er lett tilgjengelig via luker og kasse slik at det kan settes opp om ønskelig. Gulvet ble rettet opp, det er lagt vegg til veggteppe direkte over tregulv i soverommene i 2 etg. 1 sov pluss stue er rettet opp med sponplater og lagt vegg til vegg teppe. Nye spotter i 2 etg og stue 1 etg fra feb 2020. Tak på bad i 1 etg slipt ned og malt jan 2023. Sov 1 etg malt januar 2023. Trappeoppgang og trapp malt i november 2022" Utført av forrige eier Christer B Olsen (tømrer m Mesterbrev).

---

**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?** I følge tidligere eiers egenerklæring ble det gjort for nesten 10 år siden, var ca. 85 på målingen og ingen tiltak nødvendig.

---

## 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?**

Ja

**Beskriv:** Ildsted. Jeg har ikke benyttet disse men brukt varmepumpe i stede. Info fra forrige eiers egenerklæring: 25.01.23 / 2 anmerkninger, ingen avvik. 1.anmerkning: original peis som brukes som pynt i 1 etg, kan faktisk brukes, men skal det fyres mye, bør det legges mer stein høyere opp innvendig. 2. anmerkning, ikke mulig å se gjennom hele det 2 løp. Ingen sot, ingen avvik.

---

**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:** En kjellervegg: Fukt i delevegg av mur mellom "treningsrom" og "soverom". det trekker sannsynligvis fra grunn, mur flasser noe (eller kondens fra varmepumper som står på vegg rett utenfor).

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Gammelt hus, har sunket noe mot veien. Gjelder de fleste hus i Bydalen har jeg inntrykk av. Betongmur, noe mindre tørrsprekker. Gulv er delvis rettet opp i 2etg i 2020.

---

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

Ja

**Beskriv:** Hadde tilbakeslag i 2023. Småstein hadde kommet ned i rør ca. 1-2 meter utenfor husveggen. Forsikringssak ble utbedret og tørket opp IF skadeforsikring as. I ettertid har Hvaler høytrykk lagt ny epoxy strømpe (rørfornying) gjennom hele bunnledningen ut mot det kommunale slik at det ikke skal skje igjen. Fortsatt garanti tid på arbeidet. Det kommunale ble byttet ut av kommunen i område på 2000 tallet og er av nyere dato.

---

**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:** Funnet noen døde skrukketroll i kjeller. (skrukketroll forårsaker ikke materielle skader på hus).

---

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

Nei

---

**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:** Det er en horisontaldelt tomannsbolig med to boenheter. Du kan bo i en del og leie ut den andre. Eller bruke hele boligen selv.

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Har innhentet tilstandsrapport ifb med salget. Blir vedlagt salgsoppgave. Skadevurdering

---

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Det foreligger arealmåling i salgsoppgaven fra Krogsveen når jeg kjøpte boligen.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Boligen er fra 1936. Det er ikke uvanlig for eldre eiendommer og det utstedes ikke ferdigattest på boliger fra før 1998.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Ny InterCity jernbane mellom Oslo og Gøteborg.

---

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

Ja

**Beskriv:** Ingen heftelser. Garasje på eiendommen ble revet og bygget ny i 2006, uten byggemelding. Den er registrert som tatt i bruk i matrikkelen i 2006.

---

**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?**

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Usikre grenser i Bydalen. Boligområde er oppført på tidlig 1900 tallet - lenge før vi hadde dagens instrumenter for oppmåling. Deler av drivhus og garasje ser ut til å overskride tomtegrensen noe (det gjelder også andre eiendommer i nabolaget).

---

## 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: 30-0057/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Victoria Karoline Thom** | **2026-04-30** | **Martin Spinnvåg** | **2026-04-30** |

Identifikasjon

Victoria Karoline Thom

Identifikasjon

Martin Spinnvåg

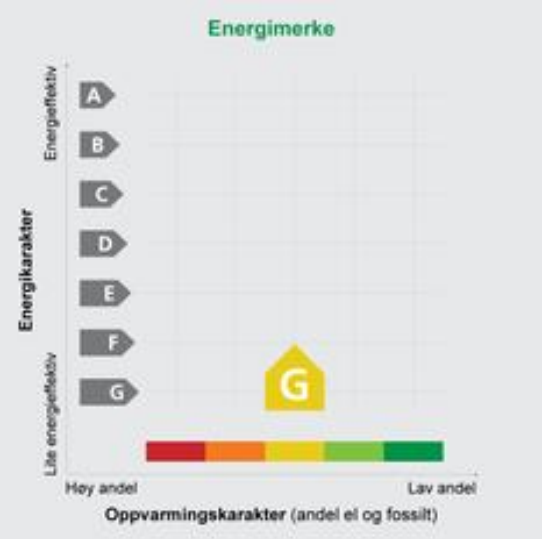
Signicat

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Bydalsveien 28 |
| Postnr | 1604 |
| Sted | Fredrikstad |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 208 |
| Bnr. | 1491 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2023-1476549 |
| Dato | 08.02.2023 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår:** | 1936 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 268 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra uteluft |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Bydalsveien 28
Postnr/Sted: 1604 Fredrikstad
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.02.2023 14:40:44
Energimerkenummer: A2023-1476549
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av:

Gnr: 208
Bnr: 1491
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: 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 varmeanlegg

### Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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.

### Tips 4: 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.

**Tips 5: 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: 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.

**Tips 9: 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.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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

# Eiendomsstatus, ordre 9126864

**Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr:** 208 | **Bnr:** 1491 | **Fnr:** 0 | **Snr:** 0 |
| **Adresse:** | Bydalsveien 28, 1604 FREDRIKSTAD | | |
| **Areal matrikkelenhet:** | 516.8 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:**<br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br>Plandokumenter på kommunens nettsider | **Vedtatt:**<br>15.06.2023 | **Formål/hensynssone:**<br>1001 - Bebyggelse og anlegg<br>**Hensynssoner:**<br>310 - Ras- og skredfare<br>320 - Flomfare<br>570 - Hensyn kulturmiljø |
| **Reguleringsplaner:** | **Vedtatt:** | **Formål:**<br><br>**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.

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 15.04.2026

# Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bydalsveien 28, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1491/0/0

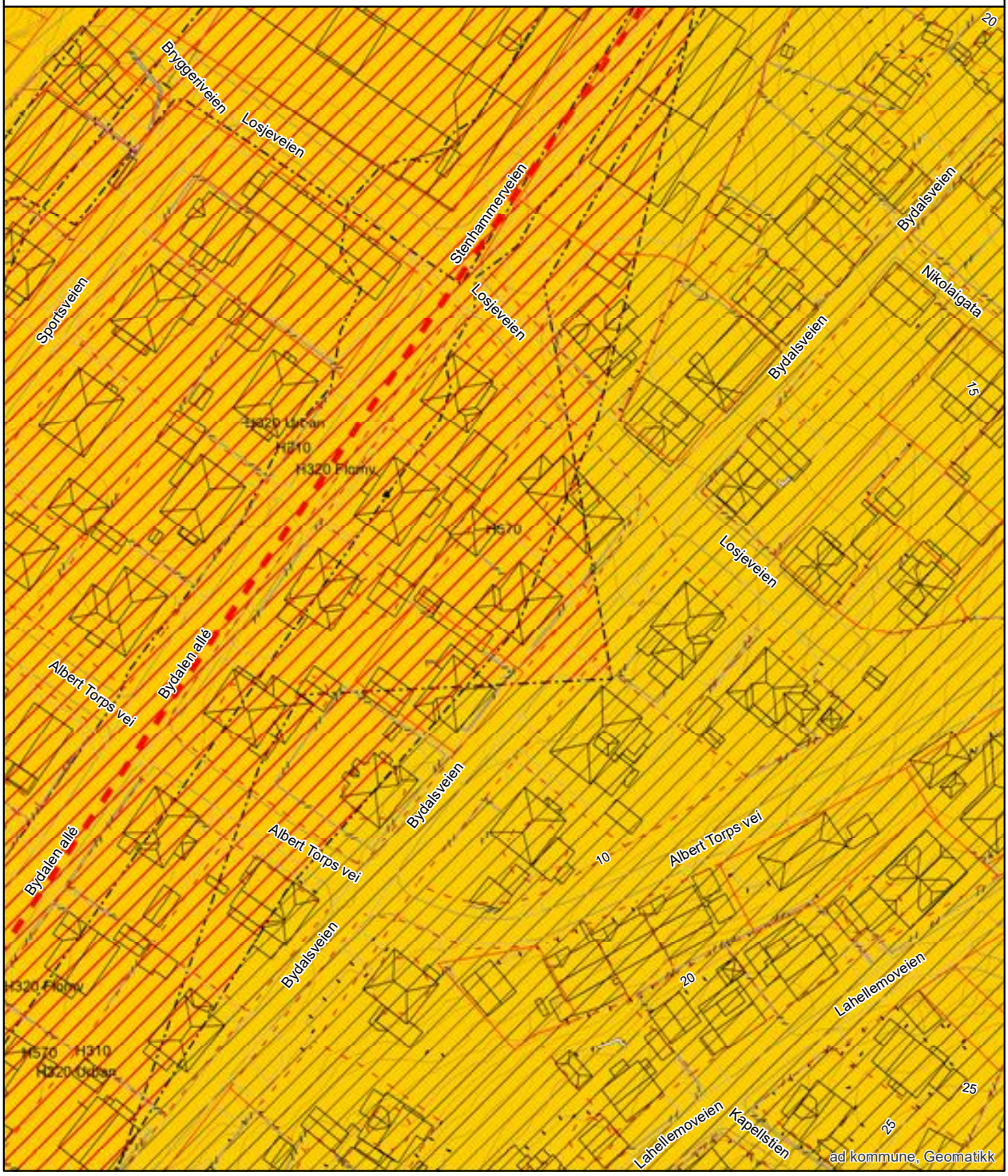
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

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: Bydalsveien 28, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1491/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

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: Bydalsveien 28, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1491/0/0

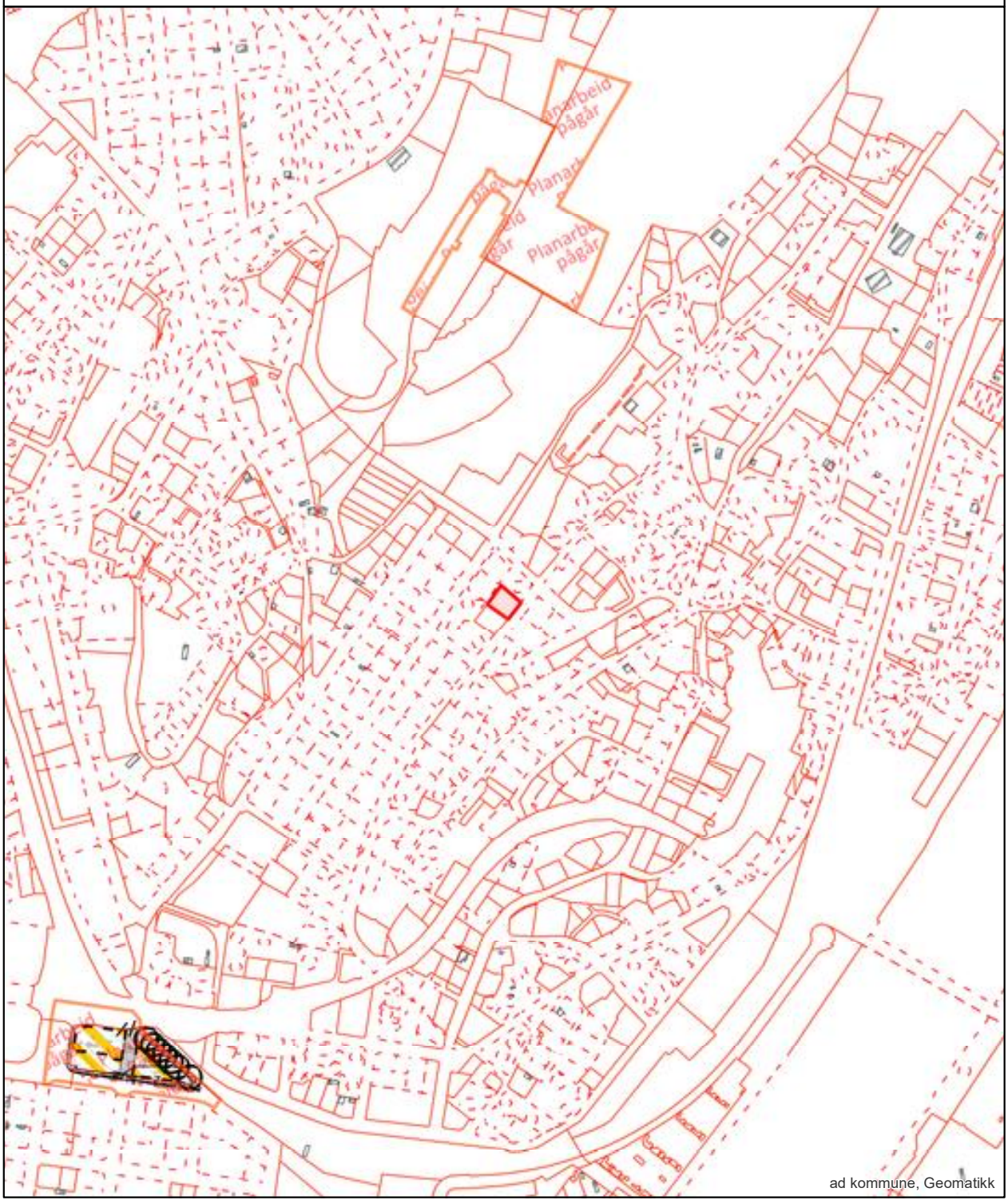
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-14

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



# 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
- KB – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- V – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H – Havn
- P – Parkering
- KS – 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

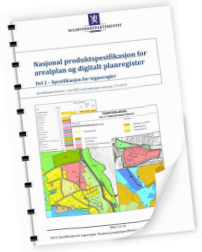
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

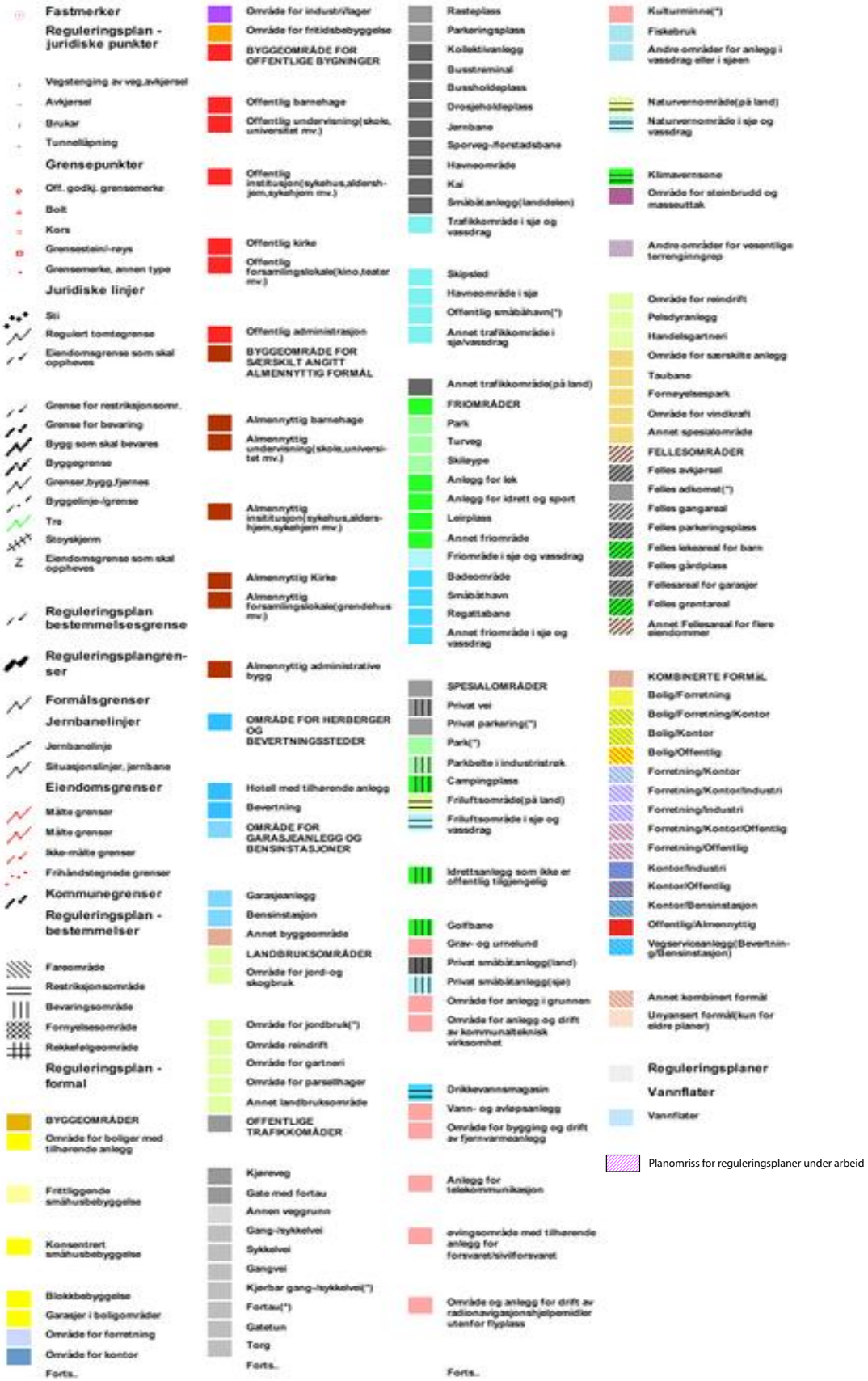
FLATER

Planområs for reguleringsplaner under arbeid



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

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



**FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling**

**Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST**

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

I saker fra før 1. januar 1998, som ikke er avsluttet med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det ikke utstedes ferdigattest. Dette innebærer at byggverket kan tas i bruk lovlig uten ferdigattest, forutsatt at det ikke foreligger andre forhold som gjør bruken ulovlig. Det gjør ikke ulovlige bygg lovlige, de må fortsatt være bygget i tråd med reglene som gjaldt på søknadstidspunktet. Dersom det er gjort tiltak uten nødvendige tillatelser, eller i strid med gjeldende regelverk, må dette avklares og eventuelt rettes opp.

Med hilsen Geomatikk

**Fredrikstad kommune**
**Adresse** Postboks 1405, 1602
**Telefon**

Utskriftsdato: 17.04.2026

# Opplysninger til eiendomsmegler

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

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1491
**Adresse:** Bydalsveien 28, 1604 FREDRIKSTAD
**Referanse:** 30-0057/26

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

| 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.





**Fasade sør**





Eksisterende terrasser og balkong rives

## Fasade vest



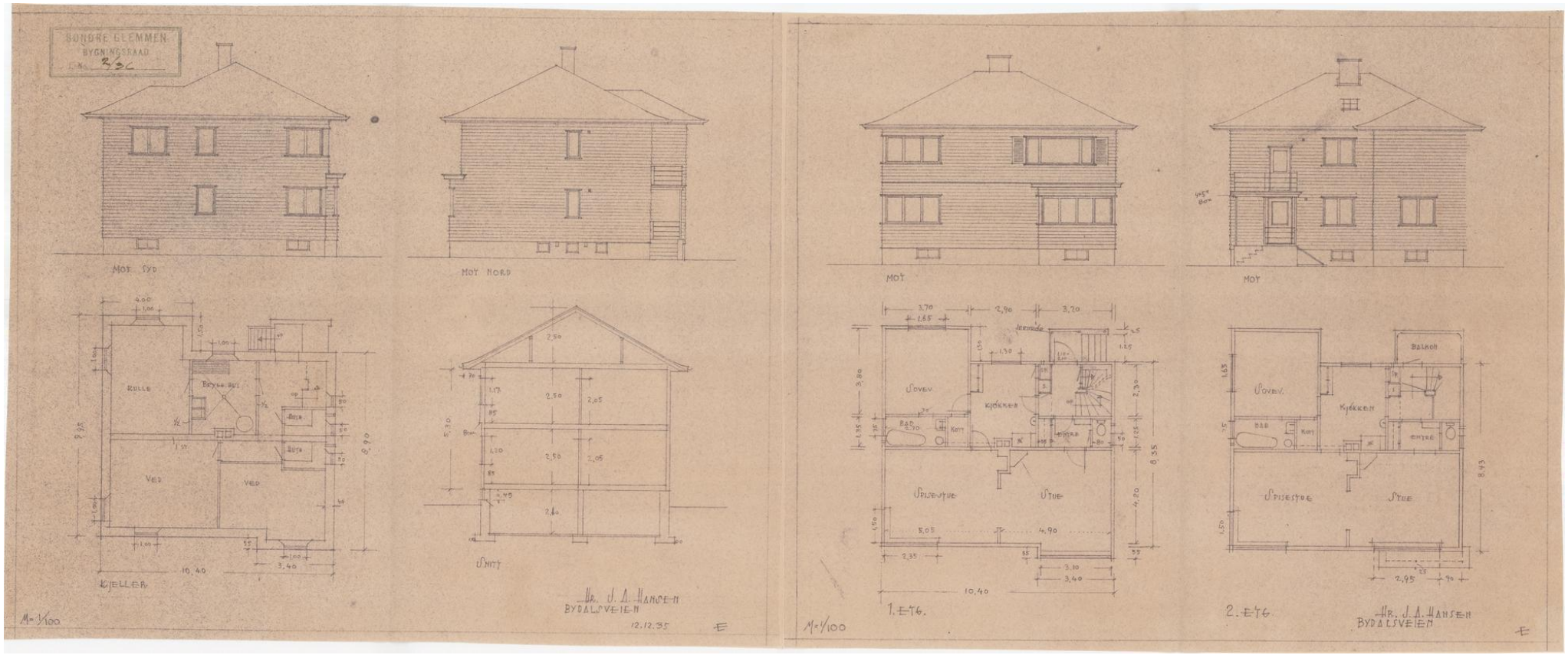

## Fasade sør med nye endringer

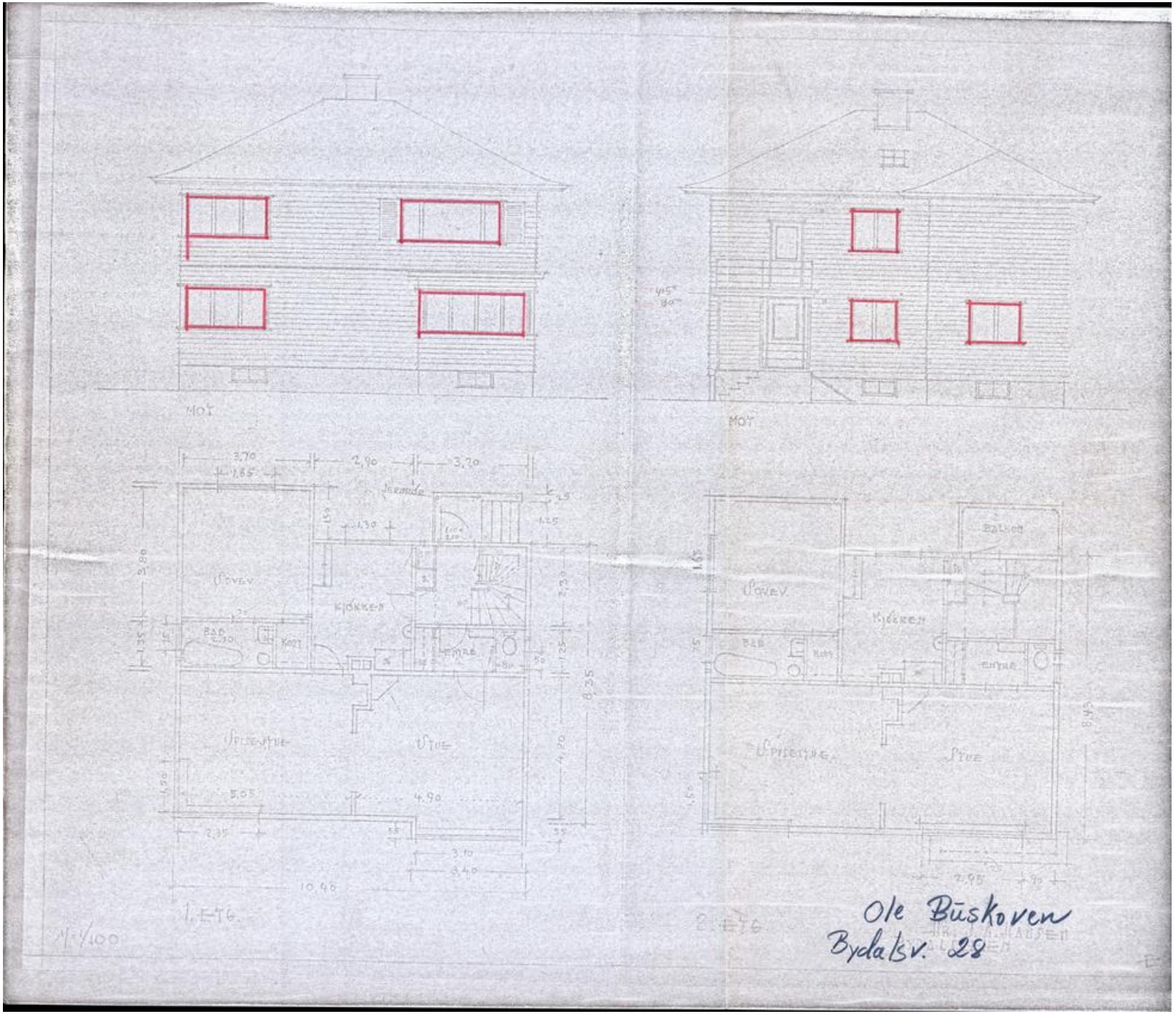
Tegninger er kun veiledende for estetiske endringer, mål må gjøres på plassen

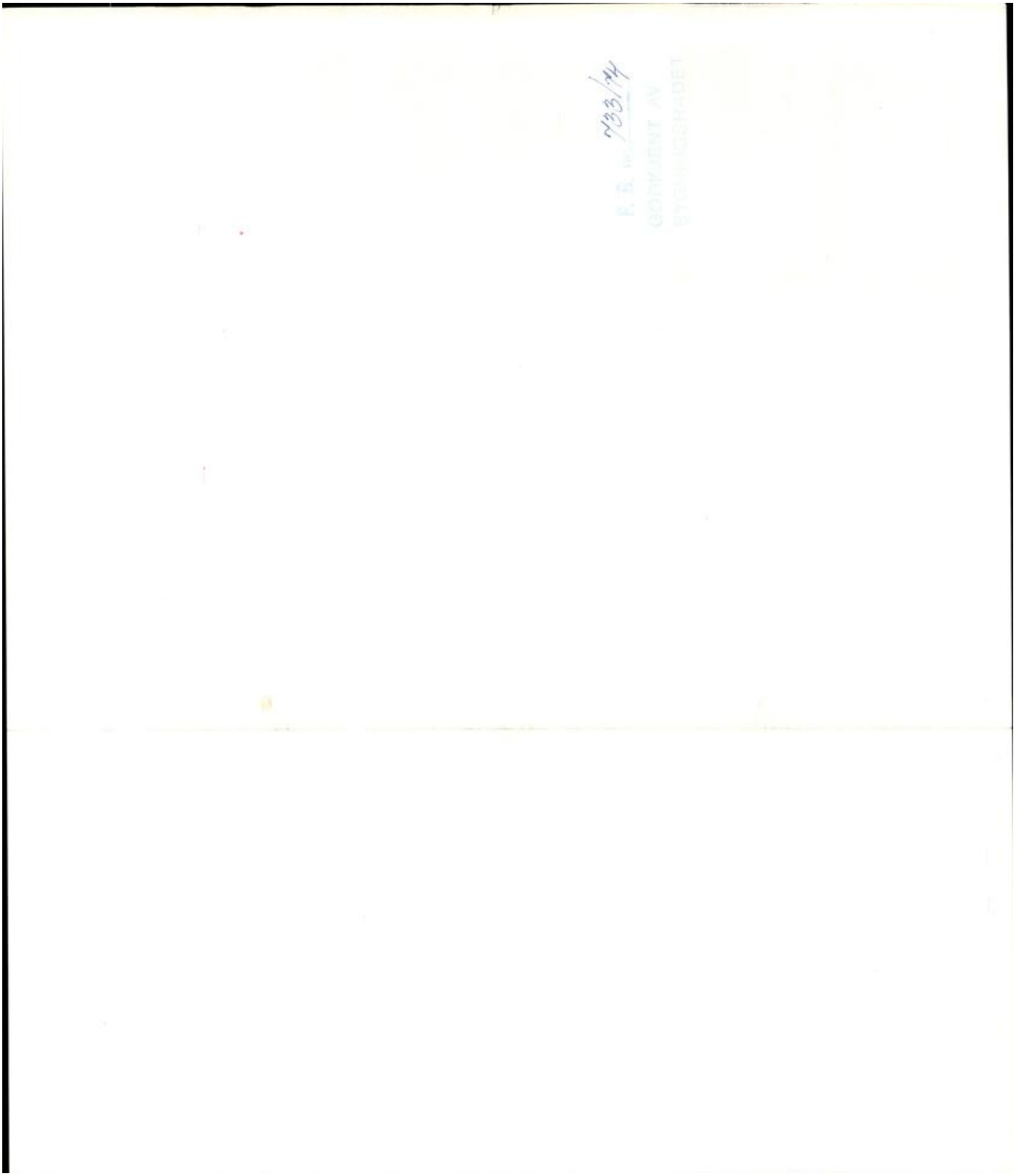


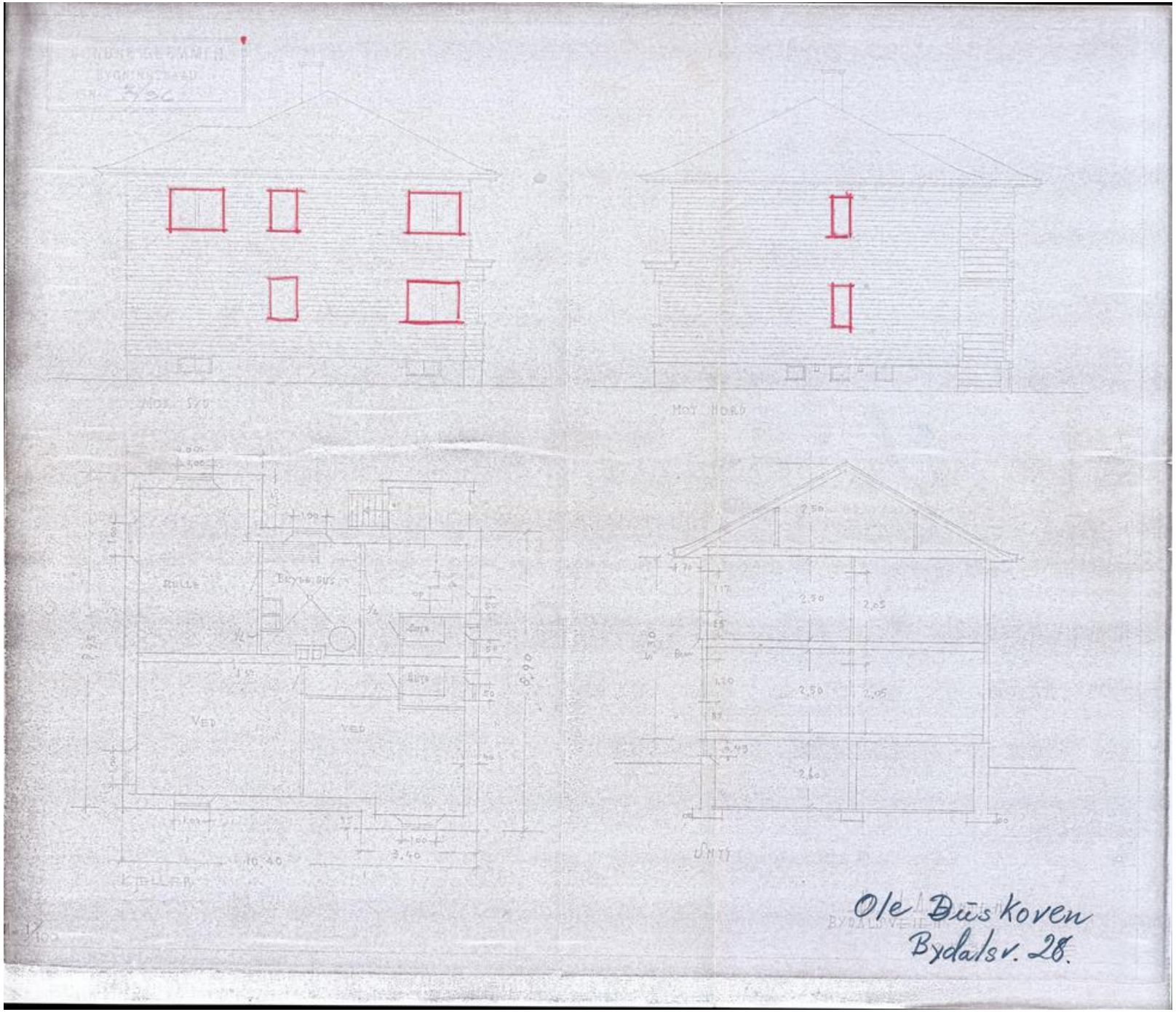

## Fasade vest med nye endringer

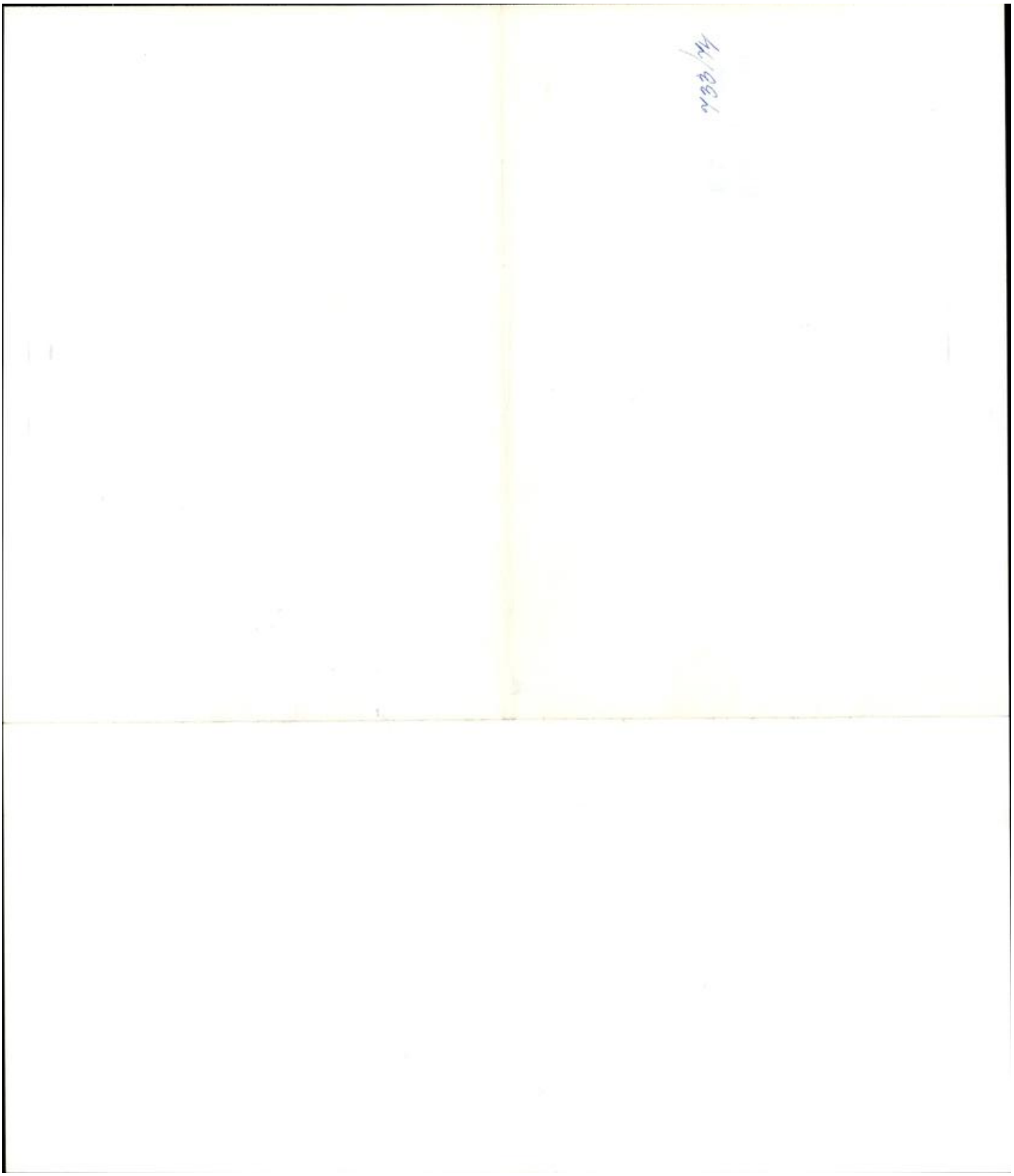
Tegninger er kun veiledende for estetiske endringer, mål må gjøres på plassen

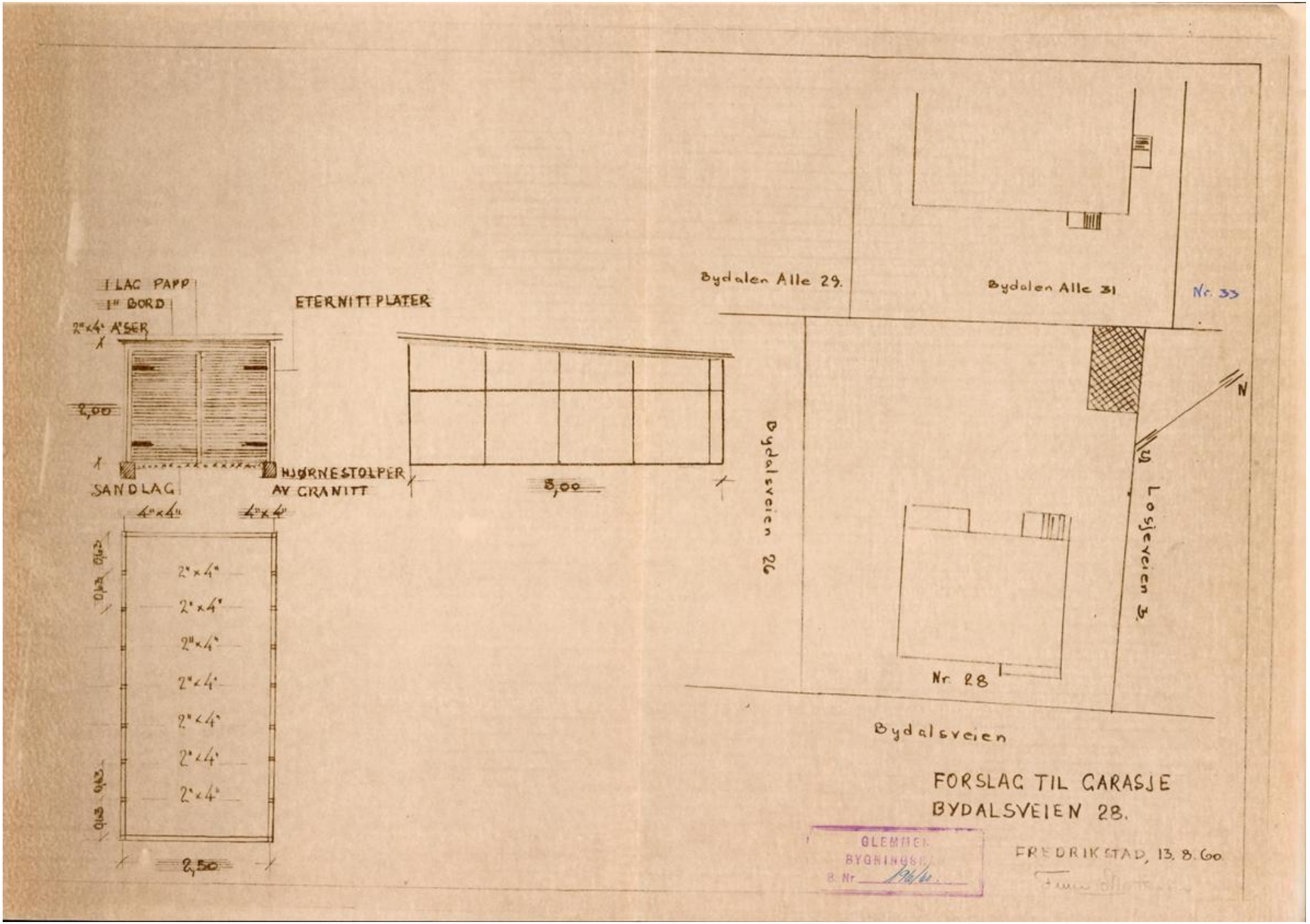

SØNDRE GLEMMEN
BYGNINGSRAAD
MOT SYD
MOT NORD
RULLE
VED
VED
KJELLER
SNITT
Hr. J. A. HANSEN
BYDALSVEIEN
12.12.35
M=1/100
MOT
MOT
Sovev.
Kjøkken
Spisestue
Stue
Bad
Kott
Entre
Balkon
1. ETG.
2. ETG.
Hr. J. A. HANSEN
BYDALSVEIEN
M=1/100


MOT
MOT
3,70
1,85
2,90
3,30
Inngang
4,30
4,25
2,90
SOVEV.
KJØKKEN
BAD
KONT.
SPISESTUE
STUE
8,35
5,05
4,90
2,35
3,10
3,40
10,40
1. ETG.
M=1/100
Balkong
SOVEV.
KJØKKEN
BAD
KONT.
SPISESTUE
STUE
2,95
2. ETG.
Ole Büskoven
Bydalsv. 28




MOT SYD
MOT NORD
KJELLER
SNITT
Ole Døskoven
Bydalsv. 28.




1 LAG PAPP
1" BORD
2"×4" ÅSER
ETERNITTPLATER
2,00
SANDLAG
4"×4"
4"×4"
HJØRNESTOLPER AV GRANITT
8,00
2"×4"
2"×4"
2"×4"
2"×4"
2"×4"
2"×4"
2"×4"
2,50
Bydalen Alle 29.
Bydalen Alle 31
Nr. 33
Bydalsveien 26
Losjeveien 3
N
Nr 28
Bydalsveien
FORSLAG TIL GARASJE
BYDALSVEIEN 28.
GLEMMEN BYGNINGSR. B. Nr 196/60
FREDRIKSTAD, 13. 8. 60

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 208/1491/0/0

Eierrepresentant: Thom Victoria Karoline

Regningsmottaker: Thom Victoria Karoline

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 208 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 1491 | Oppgitt areal | 0 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 516,8 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Bydalsveien 28 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Fredrikstad Domkirke |
| | 1604 FREDRIKSTAD | Grunnkrets | Bydalen | Valgkrets | Sentrum |

## BYGNINGER

*(Antall: 2)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 13385939 | Tomannsbolig, horisontaldelt | Tatt i bruk | Bolig | | 124 |
| 13385939 | Tomannsbolig, horisontaldelt | Tatt i bruk | Bolig | | 125 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 2)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| SPINNVÅG MARTIN | Bydalsveien 28 | 1604 FREDRIKSTAD | 1/2 | Hjemmelshaver |
| THOM VICTORIA KAROLINE | Bydalsveien 28 | 1604 FREDRIKSTAD | 1/2 | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1116 | RENOVASJON - 240 L | 1,00 240 l | kr 4 327,00 | 01.05.2026 | 1/1 | 0 | kr 5 409,00 |
| 153 | BRANNTILSYN 1 LØP | 1,00 1 løp | kr 488,00 | 01.05.2026 | 1/1 | 0 | kr 488,00 |
| 60 | ESkatt Bolig | 2 230 100,00 0/00 | kr 3,20 | 01.05.2026 | 1/1 | 0 | kr 7 136,00 |
| 4260 | VANN - BOLIG | 360,00 M3 | kr 12,55 | 01.05.2026 | 1/1 | 0 | kr 5 196,00 |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 2,00 Boenh. | kr 1 081,00 | 01.05.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 486,00 |
| 4360 | AVLØP - BOLIG | 360,00 M3 | kr 38,09 | 01.05.2026 | 1/1 | 0 | kr 15 769,00 |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 2,00 Boenh. | kr 2 464,00 | 01.05.2026 | 1/1 | 0 | kr 5 667,00 |

**kr 42 151,00**

# Oversiktskart

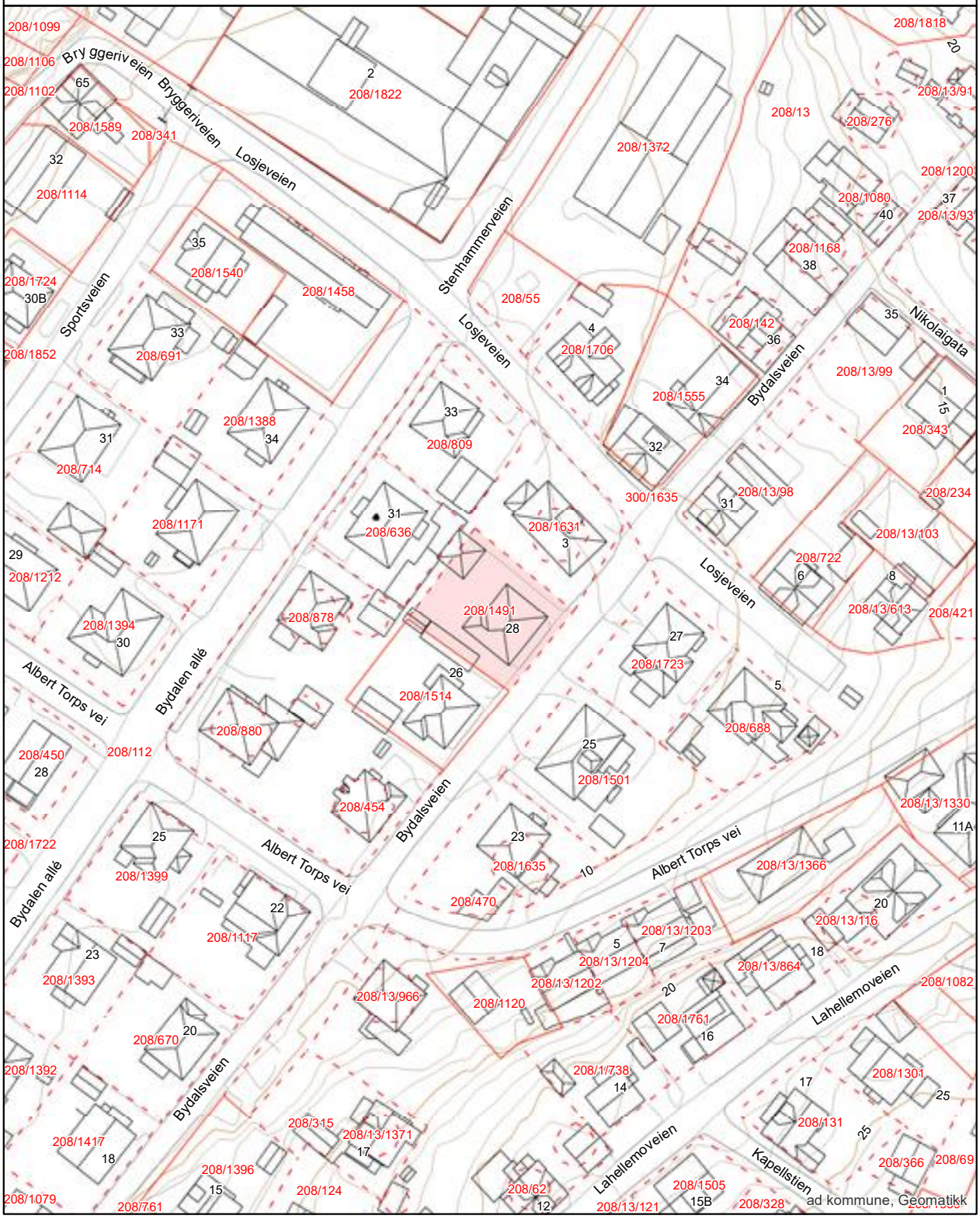
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bydalsveien 28, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1491/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

N

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



# Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bydalsveien 28, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1491/0/0

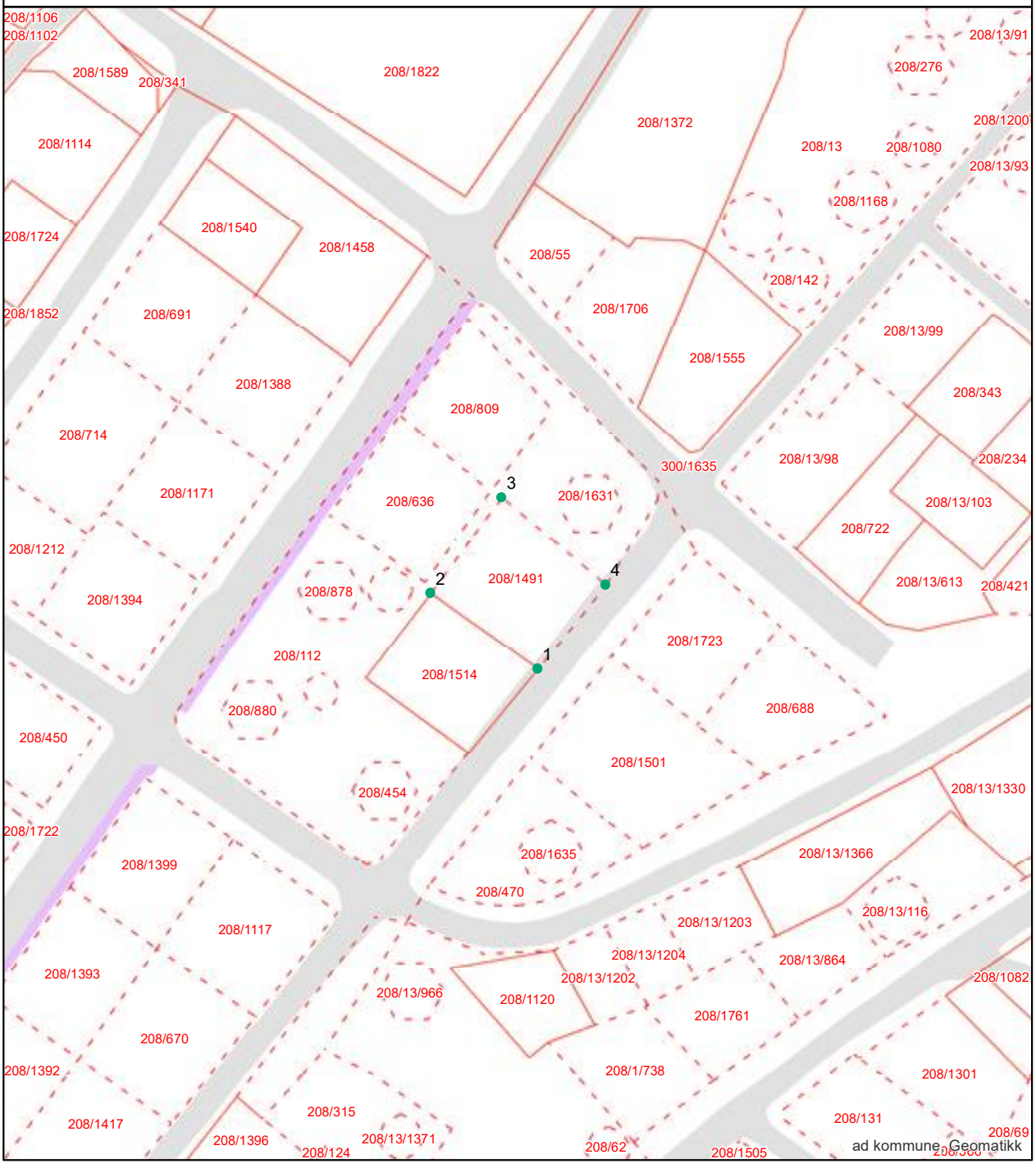
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

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 : 14.4.2026

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 516.8 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6565464.52557 | 611518.370044 | Ikke spesifisert | 24.25 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 2 | 6565478.52588 | 611498.581001 | Ikke spesifisert | 22 | Umerket | | Totalstasjon | 14 | 0 |
| 3 | 6565496.14281 | 611511.753678 | Ikke spesifisert | 25.06 | Umerket | | Beregnet | 200 | 0 |
| 4 | 6565480.06252 | 611530.957674 | Ikke spesifisert | 20 | Umerket | | Beregnet | 200 | 0 |

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/1491/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 516.8 |
| Etablert dato | 29.04.1991 | Historisk oppgitt areal | 0.0 |
| Oppdatert dato | 22.09.2025 | Historisk arealkilde | 0 - Ikke oppgitt |
| 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| MARTIN SPINNVÅG | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |
| VICTORIA KAROLINE THOM | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| AF - Annen forretningstype | 21.12.2012 | 21.12.2012 | | |
| ON - Omnummerering | 07.01.1994 | | | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 29.04.1991 | | | |

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | 27.04.2006 | 516.8 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 13385939 | 0 | 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt | TB - Tatt i bruk |
| 193992684 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 13385939: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 249.0 |
| Antall boenheter | 2 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 3 | BRA Totalt | 249.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | 15.09.1936 | 15.09.1936 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 125.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | H0201 | 124.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 87.0 | 0.0 | 87.0 | 0.0 |
| K01 | 0 | 76.0 | 0.0 | 76.0 | 0.0 |
| H02 | 1 | 86.0 | 0.0 | 86.0 | 0.0 |

## Bygning 193992684: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | M - Massivregistrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 0 | BRA Totalt | 0.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | | 15.05.2006 |

### Bruksenheter

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

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Bydalsveien | 28 | | 1604 FREDRIKSTAD |

# Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bydalsveien 28, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1491/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-14

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



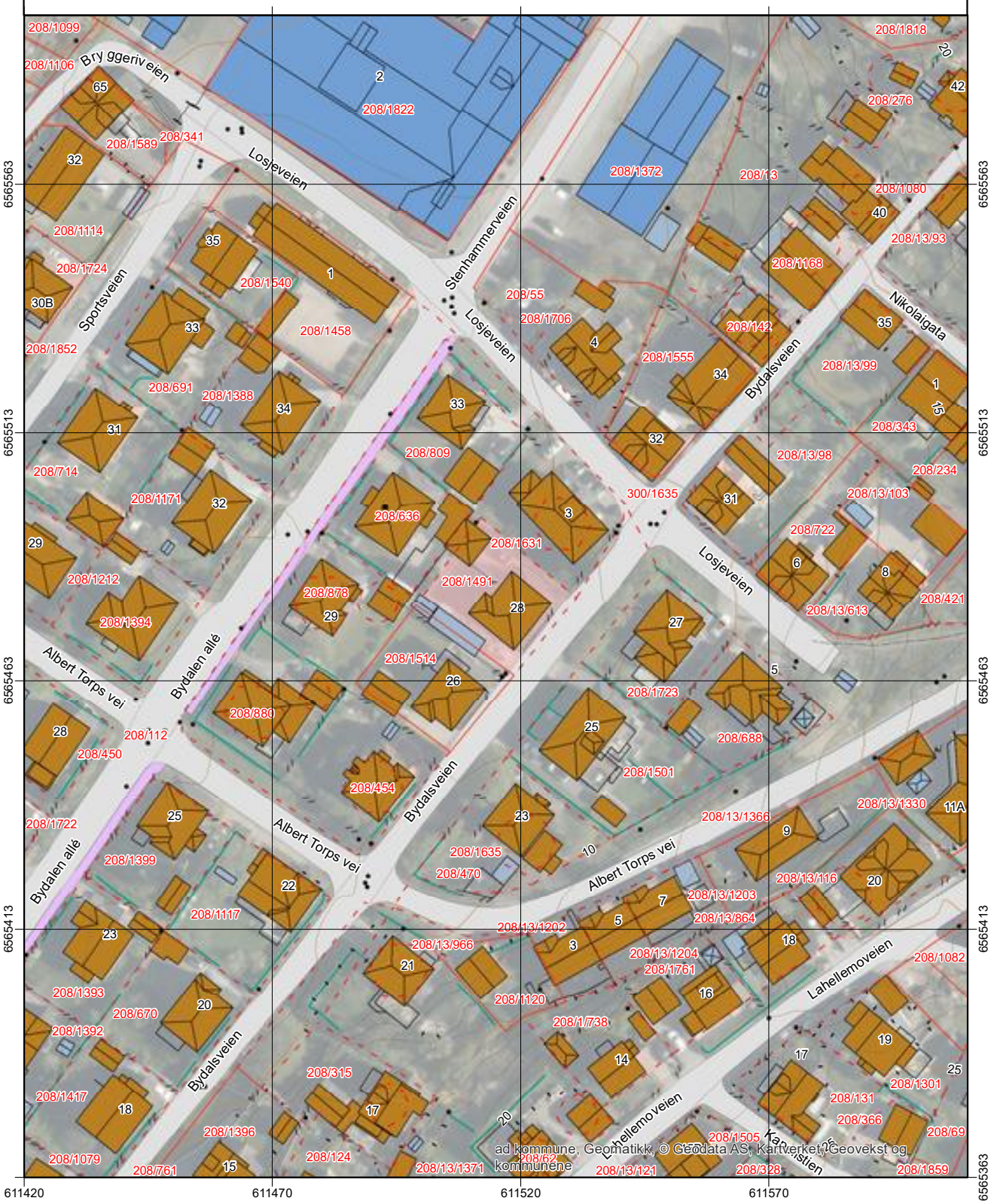
# Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bydalsveien 28, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1491/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

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




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

# Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 16. april 2026

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

**Gjelder eiendom:**

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1491 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
**Adresse:** Bydalsveien 28, 1604 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

**Fredrikstad kommune**
**Meglerinformasjon**

Thom Victoria Karoline

Bydalsveien 28

1604 Fredrikstad

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Bydalsveien 28 (H - 1 - 1) | **Dato:** | 16.04.2026 |
| **Bygningsnr:** | 13385939 | **Saksreferanse:** | |
| **Eiendom:** | 208 / 1491 / 0 / 0 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall røykløp:** | 1 | **Vår referanse:** | Cato Eriksen |
| **Antall ildsted:** | 1 | **Avtale nr:** | 11028 |
| **Tilsyn:** | Utført 25.01.2023 | | |
| **Hyppighet:** | Hvert 4.år | | |

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

## Avvik ildsted:

**Gjelder:** Brann vedovn **Plassering:** 1 etasje **Produktnavn**

1 Ildsted defekt — Brann vedovn mangler noe av steinene innvendig og må repareres før bruk.

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

## Anmerkning røykløp:

**Gjelder:** Teglskorstein **Plassering:** 1

1Skorstein Tegl:
Innkledd skorstein
Kommentar: 1 side av pipe i kjeller er kledd inn.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

## OBS !

**Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.**
**Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.**

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

*Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn*
*16. April 2026*

## Megleropplysninger

### Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

**Eiendomsopplysninger:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | **208** | Bnr.: | **1491** | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | | **Bydalsveien 28** | | | | | |

**Beskrivelse av dette produktet:**
**WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen**

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fyringsanlegg, tilsyn | Ja: | | Nei: | ***X*** | Sist tilbud, dato: 04.02.2026 | |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | ***X*** | Nei: | | Ukjent: | |
| Røykløp feid/ sjekket | Ja: | | Nei: | ***X*** | Sist tilbud, dato: 04.02.2026 | |

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Eiendomsrapport

Rapportdato : 14.4.2026

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 208 / 1491 / 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 |
|---|---|---|---|---|---|

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

**STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I 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

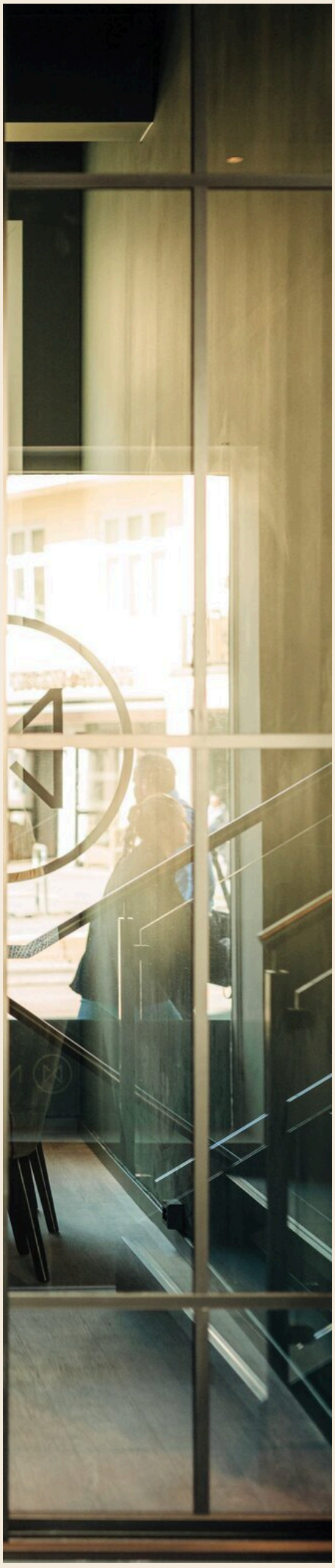
Velkommen til

# Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

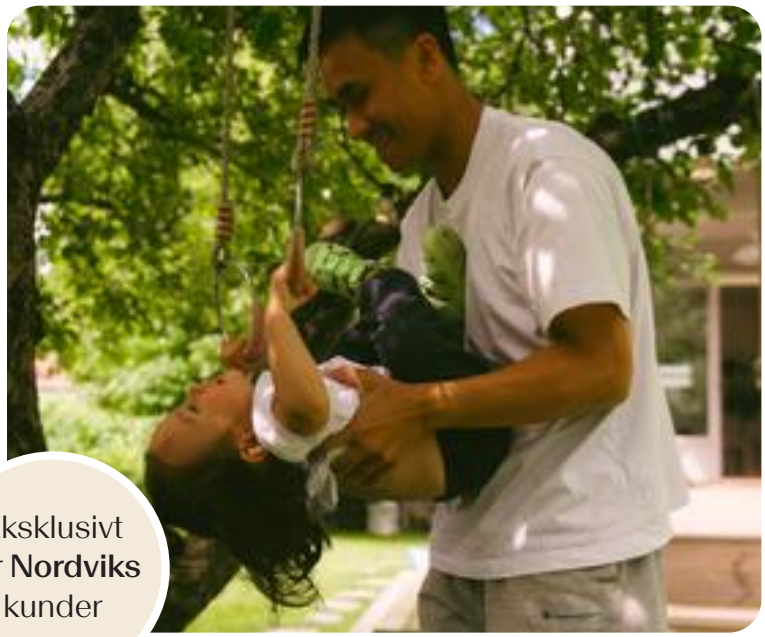
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
**69 37 69 00**



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: 30-0057/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bydalsveien 28 1604 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 208, bnr 1491 (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:


**Tonje Aasvangen**

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822