NORDVIK

# Paul Holmsens vei 55

3 soverom | 143 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Paul Holmsens vei 55

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 33 | Om boligen |
| 42 | Nabolagsprofil |
| 44 | Tilstandsrapport |
| 65 | Egenerklæringsskjema |
| 73 | Andre vedlegg |
| 111 | Kontaktinfo |
| 114 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 117 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 118 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 05.02.2026









# Nøkkelinformasjon

Trivelig enebolig med ettertraktet beliggenhet. Fine, nylig oppgraderte rom. Frodig hage med solrike uteplasser.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 290 000,-** |
| Omkostninger | **133 630,-** |
| Totalpris | **5 423 630,-** |
| BRA-i | **143 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1955** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Paul Holmsens vei 55 hviler på den attraktive høyden mot Oredalen, 2 km nord for Fredrikstad sentrum, i naturskjønne og rolige omgivelser. Like ved dette fredlige nabolaget venter Fredrikstadmarka med langstrakte turløyper i skog og mark - perfekt for friluftsmennesker. Skoler og butikker ligger i gangavstand, og sykkelturen til sentrum tar ca. 10 min. Bak trivelig, skjermet hage, ligger et trivelig sortmalt hus fra 1955. Det fremstår velholdt med bl.a. nyere vinduer, og det virker mindre enn hva det egentlig er. Hagen rommer en overbygd terrasse mot sør og en skjermet platting borte ved skogholtet. Første etasje ble grundig renovert mellom 2019 og 2024, og rommene er flotte, spesielt kjøkken, tv-stue og bad. Underetasjen er også innredet med mange fine rom. Dette er en fin familiebolig.

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm







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


BJÖRN AXÉN
haute coiffure


Pablo Picasso


















DESIGN
BJÖRN AXÉN
ASTROLOGY
KATTEN


Henri Matisse


Henri Matisse













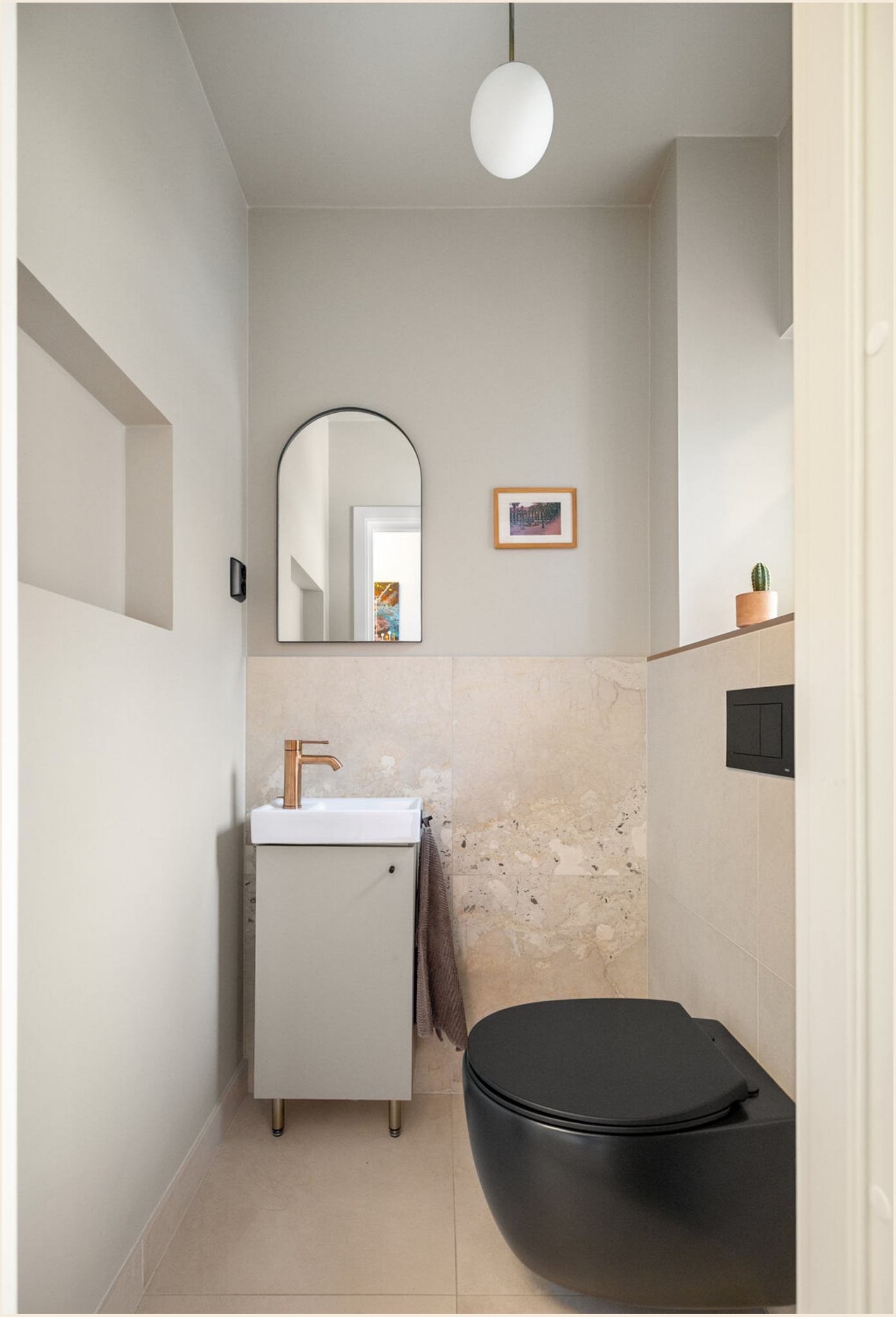

































55



# 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**
30-0001/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 210, bnr 1229 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

**Selgere**
Adrian Laham
Pia Xochitl Hauge

**Kjøpesum og omkostninger**
5 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
153 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 423 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 443 330,- (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**
1955

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 143 kvm
Totalt BRA: 143 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Gang, vaskerom, 2 soverom og bod/oppevaringsrom
Total BRA: 56 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Entre, wc-rom, tv-stue, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 30 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.42-2.50 meter. Bad måles til 2.33 meter
-Takhøyden i kjeller er målt til 2.00-2.07 meter.

Ikke målbare arealer:

Det er loft i boligen, men det er ikke målbart areal.

**Standard**
Gangen har rene, hvite vegger og tak og et pent, naturtro laminatgulv. De fleste overflater ble pusset opp mellom 2019 og 2022, og det føles nytt her. Du henger fra deg i en innebygd speilgarderobe. Gangen leder tre veier - én til sovefløyen, én ned i underetasjen og en tredje inn til kombinert stue og kjøkken som utgjør mesteparten av etasjen.
En stor kombinert kjøkken- og stueløsning ligger i hesteskoformasjon, med tv-stuen i det ene hjørnet bak smijernsrutede glasskyvedører. I motsatt ende finner du kjøkkenet. I mellom disse har spisestuen og dagligstuen stor plass. Hele flaten har store vinduer som slipper inn lys fra tre himmelretninger.
Det fullintegrerte kjøkkenet fyller plassen fint inne i sin krok og strekker seg ut med en halvøy ut i stuen. Her er det plass til barkrakker, slik at noen kan holde kokken med selskap. Innredningen fra Epoq ble installert i 2019 og har sorte fronter og en påkostet benkeplate av hvit stein. Langs stueveggen står en peisovn med brannmur kledd i stående teglstein.
Fra spisestuen går du ut på terrassen, og her kan du godt innta måltidene i sommerhalvåret. Overbygningen lar deg benytte uteplassen i regn som i sol.

Badeværelset ble pusset opp i 2024, og det er et fint rom. Dusjsonen viderefører smijernsrutene fra stueskyvedørene. Gulvene har store naturfliser og innredningen kombinerer mørkebrunt treverk mot hvit servant.
Nede ligger de to soverommene ut mot vest der underetasjen er mest åpen, og rommene har derfor gode vinduer. Gangen i bunnen av trappen knytter alt sammen. Stilen er hvitmalt kledning og takpanel mot sorte skifergulv. Her finner vi for øvrig et romslig oppholdsrom, et flott WC og et stort vaskerom.

**Parkering**
Garasje med elbil-lader.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lasse Holst AS - Høst/vinter 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Onsøy Rør AS. Alt er nytt av rør og sluk/avløp til bad. Høst/vinter 2024.

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

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har utført takfornying med 20(eller25)års garanti fra Takfornying AS i 2022.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aner ikke av hvem, men det ble utført ikke lenge før vi overtok huset.

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: Det er gjort store oppgraderinger av Kråkerøy elektriske og viken El og VVS, samt Elektriker Glenn Eide(Org 933 164 640) i forbindelse med oppussing. Alt er gjort over flere år med oppussing helt fra 2018 til 2025.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2016.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke navnet på firmaet, men det fulgte med innstalasjon av lader da jeg kjøpte en Renault Zoe i 2016. Mener det var et firma som holder til i Halden.

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: Kun arbeider med nytt bad, kjøkken og nytt toalettrom. Nye rør og avløp i rommene det gjelder. Utført av Viken El og VVS og Onsøy Rør AS. 2019, 2022 og 2024.

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, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aner ikke da huset ble bygget på en gang på 80-tallet, tror jeg.

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: Ikke problemer med drenering, men da det natt til 1. september 2019 var ekstremt styrtregn i Fredrikstad, klarte i følge takstmann ikke dreneringen å ta for alt vannet, så det kom noe vann, men ikke mye, i det ene hjørnet av huset. Ingen kritiske skader i følge takstmann. De fleste naboene omkring fikk et mye større problem med vannmasser og skader. Utover det vet vi ikke om annet.

**Bygningssakkyndig**
Magnus Eriksen

**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:

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel. Vinduer i 1.etg med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2019. Isolert ytterdør fra 2023. Balkongdør med 2-lags glass datert 1985. Vinduer i kjeller med 2-lags med datostempling fra 1988-2016. Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde takstoler i

tre, utvendig tekket med takstein av betong. Takets oppbygning med undertak av rupanel, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.
Boligen har terrasse mot sør på 30 kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i liggende format. Del av terrassen er under tak.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:

- Det foreligger godkjente tegninger fra nybygg datert 24.03.1953.
- Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg datert 17.03.1983.
- Det foreligger godkjente tegninger av dobbeltgarasje datert 27.11.1998.
- Det er ikke avdekket noen endringer eller ulovligheter. Dagens bruk samsvarer med fremlagte tegninger.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering rundt grunnmuren, og alder er ukjent. Dette gir usikkerhet om funksjon og innebærer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen og rom som ligger under terreng
- Selger opplyser om at i 2019 var det vanninntrenging i kjeller grunnet ekstremt mye styrtregn, men ikke vært noe mer problemer i etterkant og heller ingen nye funn av fukt/vann. Dette kan være en indikasjon på at drenering er sviktende/mangelfull, og evt oppgradering av dreneringen ikke kan utelukkes.

Terrengforhold:
- Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette punktet kan ofte ses i sammenheng med utbedring av drenering og det må utføres terrengjusteringer der tomten tillater det.

Yttervegger:
- Veggkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og oppført etter eldre byggeskikk, noe som medfører økt risiko for trekk og varmetap. Det kan heller ikke påvises at luftingen bak trekledningen er tilstrekkelig. Mangelfull lufting kan hindre uttørking av kledningen og over tid føre til fuktrelaterte skader. Trekledningen har varierende alder, men er i hovedsak fra byggeåret. Videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger må derfor påregnes.

Vinduer og ytterdører:
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer og balkongdør. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes.

Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak:
- Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon .
- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemetoder som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilasjon og tetthet. Slike løsninger kan være mer sårbare for slitasje og uforutsette skader over tid.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon.
- Basert på oppbygning og observerte forhold vurderes gjenværende bruks- og levetid for undertak og yttertekking som begrenset. Utskifting eller omlegging kan bli nødvendig i tiden fremover. Det er vanskelig å fastsette et konkret tidspunkt, men eldre takkonstruksjoner er generelt mer sårbare for skader over tid.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
- Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer.
- Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming.

Vaskerom kjeller - Overflate vegger og himling:
- Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig maling. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen.
- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette.

Vaskerom kjeller - Overflate gulv:
- Belegg er montert direkte på gulv med merkbare ujevnheter. Ved at belegg er montert på dårlig underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere
- Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett, belegg er limt utenpå vegger og er stedvis løs enkelte

steder. Utførelsen vil være utsatt for vanninntrenging mellom belegg og vegg som vil kunne gi fuktskader i konstruksjon.
- Belegg er av eldre alder og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Dette er også vurdert i pkt. 7.2.3.

Kjeller Veggenes og himlingens overflater
- Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid.

Kjeller - Gulvets overflate:
- Fuktsperre mot grunn er ikke kjent. Ved manglende fuktsperre vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper.

Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon:
- Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
- Deler anlegget er fra byggeår. Med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon og oppgraderinger/utskiftninger kan ikke utelukkes ved oppussing av rom med vanninstallasjoner.
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Balkonger, verandaer og lignende:
- Tak over terrassen har har ingen yttertekking. Et tett og riktig utført tak hindrer at regn, snø og vind trenger inn i takkonstruksjonen, noe som kan føre til råte, mugg, lekkasjer og store skader over tid-
- TG3 settes på grunnlag av at tak over deler av terrassen ikke har yttertekking. Prisestimat er for etablering av ny taktekking. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Vaskerom kjeller - Membran, tettesjiktet og sluk:
- Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover.
- Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett, belegg er limt utenpå vegger og er stedvis løs enkelte steder. Utførelsen vil være utsatt for vanninntrenging mellom belegg og vegg som vil kunne gi fuktskader i konstruksjon.
- TG-3 er satt på bakgrunn av påviste forhold. Rommet må påregnes rehabilitert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

**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.

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 ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

## Energi og oppvarming

**Energimerking**
E - oransje

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming med varmekabler på wc og bad, varmefolie i gang, panelovner og peis/ildsted i stue.

**Informasjon om strømforbruk**
29 000 kwh i 2025.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 22 461,-pr. 2025

Avgiftene er basert på et vannforbruk på 240 kubikk.

**Eiendomsskatt**
Kr 7 310,- pr. 01.01.2025

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 067 620,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 270 479,- pr. 2024

**Forsikring**
Fremtind
Polisenr: 7880586

**TV/Internett/Bredbånd**
Viken Fiber - kr. 1 408,- pr. mnd.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 660 kvm (Eiertomt)
Idet man kjører gjennom det fine nabolaget passerer man forseggjorte hus og hager, og Paul Holmsensvei 55 står ikke tilbake for noe. Det sortmalte huset fra 1955 fremstår pent, velholdt og ordentlig - sist malt i 2020. Taket ble fornyet i 2021. Vinduene i første etasje ble skiftet i 2019, mens balkongdørene og vinduene i underetasjen skriver seg fra 1980-tallet.

Boligen kan fremstå som ganske liten, men en innredet underetasje, som øker boarealet betraktelig. Mot veien omkranses hagen av en velfrisert hekk, og du følger innkjørselen inn til en dobbelgarasje, Hagen har fint beplantete gressarealer og en liten skogflekk mellom boligen og naboene ovenfor. Mot sør finner du en romslig oppbygd terrasse, med delvis overbygning - et fint sted å tilbringe sommerkveldene. I det innerste hagehjørnet er det etablert en frittliggende platting med levegger og noen trappetrinn opp. Det finne med denne er at du nærmest sitter inne i den grønne skogen, om sommeren.

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.

**Radonmåling**
Det ble utført radonmåling av boligen i perioden 24.01.2016-31.03.2016.
Middelverdi for 1.etg = 50 Bq/m3
Middelverdi for kjeller = 80 Bq/m3
Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.
For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Paul Holmsens vei 55 hviler på en attraktiv høyde ved Oredalen, 2 km nord for Fredrikstad sentrum. Omgivelsene er naturskjønne og fredelige. Det pene og etablerte boligområdet grenser til Fredrikstadmarka, og det er svært verdifullt hvis du er aktiv. Kun 450 m unna boligen venter atskillige kilometer med merkede og umerkede løyper og stier. Her kan du sykle, spasere og bade om sommeren og gå på ski om vinteren. Bjørndalsdammene, Skihytta og Borredalsdammen er populære utfartssteder. Til tross for naturnærheten finner man det man trenger i nærheten. Barnehage, barneskole og ungdomsskole ligger kun 1–1,5 km unna, langs åpne veier med gode sykkelfelt. Ved ungdomsskolen finner du fine landlige turområder og en egen discgolf-park. Ved barneskolen ligger Trosvik idrettsforening med gressmatte og fotballtreninger. Til nærmeste matbutikk, Extra på Christianslund, er det kun 750 m. Der finner du dessuten bakeri og legekontor. Inn til sentrum bruker du ca. 10 minutter. Der finner du alt du måtte trenge av butikker, kafeer, restauranter og kulturtilbud - og ikke minst byens berømte elvepromenade.

**Skoler og barnehager**
Trosvik barneskole og Kvernhuset 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.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i uregulert område. Omfattes av kommuneplanens arealdel med formål bebyggelse og anlegg, samt flomfare.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
Ingen tinglyste heftelser eller rettigheter.

**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: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 900,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

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 6. februar 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).

# Paul Holmsens vei 55

Nabolaget Sandbæk/Christianslund - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Trosvik skole (1-7 kl.)** | 507 elever, 27 klasser | 14 min / 1.2 km |
| **Trara skole (1-7 kl.)** | 365 elever, 21 klasser | 19 min / 1.7 km |
| **Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ...** | 484 elever, 30 klasser | 11 min / 0.9 km |
| **Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....** | 180 elever, 6 klasser | 8 min / 2.8 km |
| **Frederik II videregående skole** | 1277 elever | 13 min / 1.1 km |
| **Glemmen videregående skole** | 1250 elever | 23 min / 2 km |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Paul Holmsens vei 81** | Linje 116 | 4 min / 0.4 km |
| **Fredrikstad stasjon** | Linje RE20, RX20 | 8 min / 3.4 km |
| **Oslo Gardermoen** | | 1 t 33 min |

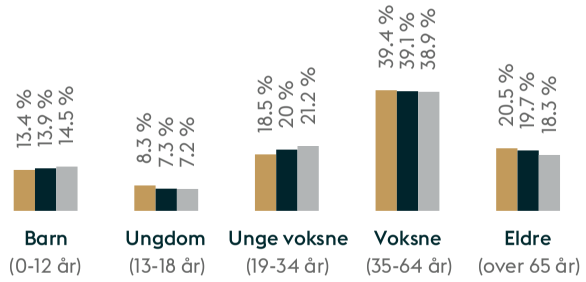
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Slangsvold Solkollen barnehage...** | 49 barn | 13 min / 1.1 km |
| **Christianslund barnehage (1-5 ...** | 30 barn | 13 min / 1.2 km |
| **Trosvik barnehage (1-5 år)** | 96 barn | 15 min / 1.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Christianslund** | 8 min |
| **Kiwi Frydenberg** | 14 min |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

### Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Brajo balløkke | 7 min |
| Kvernhushallen | 8 min |
| EVO Fredrikstad | 6 min |
| Gymbox Fredrikstad | 6 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

### Støynivået
Lite støynivå 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Enebolig**
**Paul Holmsens vei 55**
**1613 Fredrikstad**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 6 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 13 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 2 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Magnus Eriksen**
Dato: 30/01/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@bolavi.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|---|---|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:210, Bnr: 1229 |
| **Hjemmelshaver:** | Adrian Laham |
| **Seksjonsnr:** | - |
| **Festenr:** | - |
| **Andelsnr:** | - |
| **Tomt:** | 660 eiet m² |
| **Konsesjonsplikt:** | ikke relevant |
| **Adkomst:** | OFFENTLIG |
| **Vann:** | OFFENTLIG |
| **Avløp:** | OFFENTLIG |
| **Regulering:** | Det er ikke registrert noen planer innenfor den aktuelle eiendommen |
| **Offentl. avg. pr. år:** | Ikke opplyst |
| **Forsikringsforhold:** | ikke relevant |
| **Ligningsverdi:** | ikke relevant |
| **Byggeår:** | 1955 |

©mstr.no

www.bmtf.no

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 14.01.2026 |
| **Forutsetninger:** | Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen |
| **Oppdragsgiver:** | Adrian Laham |
| **Tilstede under befaringen:** | Magnus Eriksen/Takstmann |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter |

**OM TOMTEN:**
Eiendommen har en forholdsvis flat tomt med asfaltert adkomst/gårdsplass og hage, noe busker og trær.

**OM BYGGEMETODEN:**
Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel. Vinduer i 1.etg med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2019. Isolert ytterdør fra 2023. Balkongdør med 2-lags glass datert 1985. Vinduer i kjeller med 2-lags med datostempling fra 1988-2016.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong. Takets oppbygning med undertak av rupanel, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

Boligen har terrasse mot sør på 30 kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i liggende format. Del av terrassen er under tak.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Frittstående enebolig fra 1950-tallet som ble tilbygget på 1980-tallet. Boligen inneholder 1.etasje med kjeller og garasje.

Boligen fremstår med normal standard innvending som har blitt periodisk modernisert/oppgradert siden opprinnelig byggeår. Blant annet ble badet pusset opp i 2024 og kjøkken i 2019. Innvendige overflater lett oppusset av nåværende eier. Utvendig opplyses det om løpende vedlikehold av trekledning med mindre utskiftninger, men deler er fra byggeår hvor det må forventes videre vedlikehold og utskiftninger. Vinduer i 1.etg ble skiftet i 2019 og ytterdør i 2023. Eldre vinduer i kjeller og balkongdør fra 1980-tallet. Utvendig taktekking og undertak av ukjent alder, samt drenering hvor det må forventes videre vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

**ANNET:**
OPPVARMING:
-Elektrisk oppvarming med varmekabler på wc og bad, varmefolie i gang, panelovner og peis/ildsted i stue

**DOKUMENTKONTROLL:**
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

1.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Laminat og fliser på bad

KJELLER:
Vegger: Panel
Tak: Takess plater
Gulv: Fliser og belegg på vaskerom

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
-Planavvik målt med laser på gulv i kjeller.etg viser høydeforskjell på opptil 3 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
-Målte avvik anses som normale iht alder og byggemetode

GULV:
- Gulv i 1.etasje fremstår i god stand. Øvrig gulv fremstår med normal bruksslitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:
- Overflater vegg/tak i 1 etasje fremstår i god stand. Evt merker og skruehull kan forekomme. Øvrige overflater fremstår med normal bruksslitasje iht alder.

ANNET:
-Wc-rom i entre med mekanisk vifte ut. Det er toalett og servant. Rommet fremstår i god stand

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser om følgende:

2019:
-Kjøkken ble oppusset

2020:
-Malt utvendig kledning

2021:
-Takfornying av utvendig taktekking

2024:
-Bad er oppgradert og utført av Lasse Holst AS og godkjent rørlegger, dokumentasjon er fremvist
-Asfaltert oppkjørsel

2019-2022
-I 1.etasje er vegger og gulv oppusset med nye overflater, samt nytt elektrisk anlegg i etasjen

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

©mstr.no

www.bmtf.no

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 1.etasje | 87 | | | 30 |
| Kjeller | 56 | | | |
| SUM BYGNING | 143 | | | 30 |
| SUM BRA | 143 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Garasje | | 41 | | |
| SUM BYGNING | | 41 | | |
| SUM BRA | 41 | | | |

**BRA-i:**

1.etasje:
-Entre, wc-rom, tv-stue, stue, kjøkken, soverom og bad

Kjeller:
-Gang, vaskerom, 2 soverom og bod/oppevaringsrom

**BRA-e:**

1.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Ingen

Annet:
-Garasje

©mstr.no

**MERKNADER OM AREAL:**

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.42-2.50 meter. Bad måles til 2.33 meter
-Takhøyden i kjeller er målt til 2.00-2.07 meter.

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Det er loft i boligen, med det er ikke målbart areal

**GARASJE / UTHUS:**

Frittliggende dobbeltgarasje på 41kvm oppført på 80-tallet. (Dette er kun en beskrivelse)

Byggemåte:
-Garasjen står oppført på støpt plate på mark, med ringmur av leca. Yttervegger oppført i bindingsverk med stående tømmermanspanel. Saltakkonstuskjon med takshingel som yttertekking

Innhold:
-Garasjen har plass til en bil, resterene areal av garasjen er brukt som bod og oppbevaring

Påkostninger:
-Montert el-billader

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:*

**Magnus Eriksen**

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

30/01/2026

Magnus Eriksen

©mstr.no

## 1. Grunn og fundamenter

**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Takvann ledet i eget avløpssystem/tomtens terreng. Ukjent type drenering

**Merknader:**
-Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering rundt grunnmuren, og alder er ukjent. Dette gir usikkerhet om funksjon og innebærer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen og rom som ligger under terreng
-Selger opplyser om at i 2019 var det vanninntrenging i kjeller grunnet ekstremt mye styrtregn, men ikke vært noe mer problemer i etterkant og heller ingen nye funn av fukt/vann. Dette kan være en indikasjon på at drenering er sviktende/mangelfull, og evt oppgradering av dreneringen ikke kan utelukkes

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativ flat, det er asfaltert gårdsplass, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

**Merknader:**
-Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette punktet kan ofte ses i sammenheng med utbedring av drenering og det må utføres terrengjusteringer der tomten tillater det

## 2. Yttervegger

**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel. Noe av kledningen er byttet ut, men det er fortsatt varierende alder.

-Ifølge selger ble ytterkledning sist malt i ca 2021. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes
-Bygningsdelen anses å være i i god stand, uten funn av nevneverdige avvik
Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**
-Veggkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og oppført etter eldre byggeskikk, noe som medfører økt risiko for trekk og varmetap. Det kan heller ikke påvises at luftingen bak trekledningen er tilstrekkelig. Mangelfull lufting kan hindre uttørking av kledningen og over tid føre til fuktrelaterte skader. Trekledningen har varierende alder, men er i hovedsak fra byggeåret. Videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger må derfor påregnes

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer i 1.etg med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2019. Isolert ytterdør fra 2023.

Balkongdør med 2-lags glass datert 1985.

Vinduer i kjeller med 2-lags med datostempling fra 1988-2016

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

**Merknader:**
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer og balkongdør. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

## 4. Tak

**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde takstoler i tre fra byggeår, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå

**Merknader:**
-Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemetoder som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilasjon og tetthet. Slike løsninger kan være mer sårbare for slitasje og uforutsette skader over tid

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Takets oppbygning med undertak av rupanel, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Alder er ukjent, men ut ifra oppbygning og forhold tolkes det å være av eldre opprinnelse.

-Taktekkingen er snøbelagt på befaringsdagen som vurderingen begrenset, undertak er kontrollert fra innside via loft
-Det opplyses om at det er utført takfornying i senere tid. Dette forlenger levetiden for tekkingen noe samt det kosmetiske, men forlenger ikke bruks- og levetid for undertaket

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:**
-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Basert på oppbygning og observerte forhold vurderes gjenværende bruks- og levetid for undertak og yttertekking som begrenset. Utskifting eller omlegging kan bli nødvendig i tiden fremover. Det er vanskelig å fastsette et konkret tidspunkt, men eldre takkonstruksjoner er generelt mer sårbare for skader over tid

**5. Loft**

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang, loftet er gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp.

-Loftet fremstår tørt og fint på befaringsdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lekkasjer ved besiktelse av tilgjengelige områder

**Merknader:**
-Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

**6. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse mot sør på 30 kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i liggende format. Takoverbygg over deler av terrassen.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

**Merknader:**
-Tak over terrassen har har ingen yttertekking. Et tett og riktig utført tak hindrer at regn, snø og vind trenger inn i takkonstruksjonen, noe som kan føre til råte, mugg, lekkasjer og store skader over tid
-TG3 settes på grunnlag av at tak over deler av terrassen ikke har yttertekking. Prisestimat er for etablering av ny taktekking

**7. Våtrom**

**7.1 Bad 1.etg**

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det opplyses om at badet er fra 2024

Fliser i våtsoner og gips på vegger og slettmalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

**Merknader:**
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

### TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles 1:100 fall på gulv utenfor nedsenk som er tilfredstillende, fall rundt sluk har fall 1:50 som er tilfredstillende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 40, som er tilfredsstillende

**Merknader:**

### TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

Tettesjikt av smøremembran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring
-Det er fremvist dokumentasjon/fdv på tettesjikt, utført av Lasse Holst AS

**Merknader:**

## 7.2 Vaskerom kjeller

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at vaskerommet er fra byggeår.

Malt strie på vegger og takess plater i taket. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

**Merknader:**
-Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig maling. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen
-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk i midten av rommet.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles godt ledefall mot sluk, oppbrett mot vegger og dør

**Merknader:**
-Belegg er montert direkte på gulv med merkbare ujevnheter. Ved at belegg er montert på dårlig underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere
-Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett, belegg er limt utenpå vegger og er stedvis løs enkelte steder. Utførelsen vil være utsatt for vanninntrenging mellom belegg og vegg som vil kunne gi fuktskader i konstruksjon
-Belegg er av eldre alder og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Dette er også vurdert i pkt. 7.2.3

### TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra Ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Tapetserte vegger og våtromsbelegg på gulv

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig gjennomføre på bakgrunn av veggens konstruksjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås

---

**Merknader:**
-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover
-Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett, belegg er limt utenpå vegger og er stedvis løs enkelte steder. Utførelsen vil være utsatt for vanninntrenging mellom belegg og vegg som vil kunne gi fuktskader i konstruksjon
-TG-3 er satt på bakgrunn av påviste forhold. Rommet må påregnes rehabilitert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

**TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2019 og type er Epoq.

Slettmalt på vegger, panel i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i stein med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

---

**Merknader:**
-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales alltid å ettermontere

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

**TG 2** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Deler av kjelleren ligger under terreng, innredete rom har påforede vegger med med panel og malt strie på vegger og panel og takess plater på i taket. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på vaskerom.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere da det er påforede vegger
-Selger opplyser om at i 2019 kom det vann inn i kjelleren grunnet mye regn og drenering. Det har i senere tid ikke vært noe tegn til noe mer vann. Men anbefales at dette sjekkes ved store nedbørsmengder

**Merknader:**
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulver har fliser og belegg.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

**Merknader:**
-Fuktsperre mot grunn er ikke kjent. Ved manglende fuktsperre vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper

### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg mot sør. Det ble ikke målt høyere verdier enn det som kan forventes i slike lukkede konstuksjoner som ligger under terreng

Til info:
-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

**Merknader:**
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3

## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg fra hovedsakelig byggeår men nyere rør inn til bad, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran er plassert i vegg på soverom i kjeller
-Det er fremvist dokumentasjon av godkjent rørlegger for arbeidet på bad og wc-rom

**Merknader:**
-Deler anlegget er fra byggeår. Med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon og oppgraderinger/utskiftninger kan ikke utelukkes ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

## TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

**Merknader:**
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

## Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## TG 1 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

**Merknader:**
-Det er ikke etablert tilluft til vaskerommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette. Dette er vurdert under pkt. 7.2.1

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 10.06.16

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang. Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 13 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for el-arbeider gjort i 1.etasje samt el-billader.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det ble sist utført el-tilsyn på adressen 10.06.16. Rapport fra den gang er lukket fra vår side

**Merknader:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger godkjente tegninger fra nybygg datert 24.03.1953
-Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg datert 17.03.1983
-Det foreligger godkjente tegninger av dobbeltgarasje datert 27.11.1998
-Det er ikke avdekket noen endringer eller ulovligheter. Dagens bruk samsvarer med fremlagte tegninger

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen, det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste feiing og tilsyn på ildsteder utført 24.09.2024. Det er ikke registrert anmerkninger på bruksenheten

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | -Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering rundt grunnmuren, og alder er ukjent. Dette gir usikkerhet om funksjon og innebærer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen og rom som ligger under terreng<br>-Selger opplyser om at i 2019 var det vanninntrenging i kjeller grunnet ekstremt mye styrtregn, men ikke vært noe mer problemer i etterkant og heller ingen nye funn av fukt/vann. Dette kan være en indikasjon på at drenering er sviktende/mangelfull, og evt oppgradering av dreneringen ikke kan utelukkes |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | -Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette punktet kan ofte ses i sammenheng med utbedring av drenering og det må utføres terrengjusteringer der tomten tillater det |
| 2.1 | Yttervegger |
| | -Veggkonstruksjon er fra opprinnelig byggeår og oppført etter eldre byggeskikk, noe som medfører økt risiko for trekk og varmetap. Det kan heller ikke påvises at luftingen bak trekledningen er tilstrekkelig. Mangelfull lufting kan hindre uttørking av kledningen og over tid føre til fuktrelaterte skader. Trekledningen har varierende alder, men er i hovedsak fra byggeåret. Videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger må derfor påregnes |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer og balkongdør. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |
| | -Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon, dette påvises tørt på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon<br>-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemetoder som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilasjon og tetthet. Slike løsninger kan være mer sårbare for slitasje og uforutsette skader over tid |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | -Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon<br>-Basert på oppbygning og observerte forhold vurderes gjenværende bruks- og levetid for undertak og yttertekking som begrenset. Utskifting eller omlegging kan bli nødvendig i tiden fremover. Det er vanskelig å fastsette et konkret tidspunkt, men eldre takkonstruksjoner er generelt mer sårbare for skader over tid |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | -Eldre fuktskjolder i undertak og i deler av konstruksjonen som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer<br>-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved<br>oppvarming |
| 7.2.1 | Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling |
| | -Vegg ved våtsone er ikke behandlet med fuktbestandig maling. Uten fuktsikker overflatebehandling kan vann trekke inn i veggmaterialene og gi økt risiko for misfarging, muggvekst og skader på konstruksjonen<br>-Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger<br>-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette |
| 7.2.2 | Vaskerom kjeller Overflate gulv |
| | -Belegg er montert direkte på gulv med merkbare ujevnheter. Ved at belegg er montert på dårlig underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere<br>-Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett, belegg er limt utenpå vegger og er stedvis løs enkelte steder. Utførelsen vil være utsatt for vanninntrenging mellom belegg og vegg som vil kunne gi fuktskader i konstruksjon<br>-Belegg er av eldre alder og over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Dette er også vurdert i pkt. 7.2.3 |
| 9.1.1 | Kjeller Veggenes og himlingens overflater |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | -Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid |
| 9.1.2 | Kjeller Gulvets overflate |
| | -Fuktsperre mot grunn er ikke kjent. Ved manglende fuktsperre vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper |
| 9.1.3 | Kjeller Fuktmåling og ventilasjon |
| | -Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur. Dette punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3 |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | -Deler anlegget er fra byggeår. Med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon og oppgraderinger/utskiftninger kan ikke utelukkes ved oppussing av rom med vanninstallasjoner<br>-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | -Tak over terrassen har har ingen yttertekking. Et tett og riktig utført tak hindrer at regn, snø og vind trenger inn i takkonstruksjonen, noe som kan føre til råte, mugg, lekkasjer og store skader over tid<br>-TG3 settes på grunnlag av at tak over deler av terrassen ikke har yttertekking. Prisestimat er for etablering av ny taktekking |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.2.3 | Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover<br>-Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett, belegg er limt utenpå vegger og er stedvis løs enkelte steder. Utførelsen vil være utsatt for vanninntrenging mellom belegg og vegg som vil kunne gi fuktskader i konstruksjon<br>-TG-3 er satt på bakgrunn av påviste forhold. Rommet må påregnes rehabilitert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Hauge, Pia Xochitl | 9578-5998-4-869918 | 2026-01-10 12:03:49 |
| Laham, Adrian | 9578-5999-4-1696233 | 2026-01-09 11:59:52 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. jan. 2026

Oppdragsnummer
30-0001/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD

**Meglerfirma**
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

**Selgere**
Adrian Laham, Pia Xochitl Hauge

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
12. mai 2016

**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: 7880586
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Lasse Holst AS - Høste/vinter 2024

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Onsøy Rør AS. Alt er nytt av rør og sluk/avløp til bad. Høst/vinter 2024

---

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

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vi har utført takfornying med 20(eller25)års garanti fra Takfornying AS i 2022

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Aner ikke av hvem, men det ble utført ikke lenge før vi overtok huset.

---

**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:** Det er gjort store oppgraderinger av Kråkerøy elektriske og viken El og VVS, samt Elektriker Glenn Eide(Org 933 164 640) i forbindelse med oppussing. Alt er gjort over flere år med oppussing helt fra 2018 til 2025.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2016

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Husker ikke navnet på firmaet, men det fulgte med innstalasjon av lader da jeg kjøpte en Renault Zoe i 2016. Mener det var et firma som holder til i Halden.

---

**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:** Kun arbeider med nytt bad, kjøkken og nytt toalettrom. Nye rør og avløp i rommene det gjelder. Utført av Viken El og VVS og Onsøy Rør AS. 2019, 2022 og 2024.

---

**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, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Aner ikke da huset ble bygget på en gang på 80-tallet, tror jeg.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Eksisterer ikke i huset

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Ikke problemer med drenering, men da det natt til 1. september 2019 var ekstremt styrtregn i Fredrikstad, klarte i følge takstmann ikke dreneringen å ta for alt vannet, så det kom noe vann, men ikke mye, i det ene hjørnet av huset. Ingen kritiske skader i følge takstmann. De fleste naboene omkring fikk et mye større problem med vannmasser og skader. Utover det vet vi ikke om annet

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 30-0001/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Laham, Adrian** | **2026-01-09** | **Hauge, Pia Xochitl** | **2026-01-10** |

Identifikasjon

bankID Laham, Adrian

Identifikasjon

bankID Hauge, Pia Xochitl

Signicat

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD** | |
| Dato for energimerking<br>**04.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-256058** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**13404402** |
| Gårdsnummer<br>**210** | Bruksnummer<br>**1229** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1955** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**143,2 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**143,2 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**262,50 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**258,64 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**39 160 kWh** |




# Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD



## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 3: 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 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

#### Tiltak 5: 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 6: Montering tetningslister

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 20: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 21: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 23: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 24: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 27: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle

## Spørsmål om energiattesten

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

bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

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

https://www.enova.no

# Eiendomsstatus, ordre 8915684

**Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr:** 210 | **Bnr:** 1229 | **Fnr:** 0 | **Snr:** 0 |
| **Adresse:** | Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD | | |
| **Areal matrikkelenhet:** | 660.2 m² | | |

OBS!
Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.
Disse kan inneholde smÃ¥feil og bÃ¸r oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

**Planopplysninger:**

| | | |
|---|---|---|
| **Kommuneplan:**<br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 â€“ 2035<br>Plandokumenter pÃ¥ kommunens nettsider | **Vedtatt:**<br>15.06.2023 | **FormÃ¥l/hensynssone:**<br>1001 - Bebyggelse og anlegg<br>**Hensynssoner:**<br>320 - Flomfare |
| **Reguleringsplaner:** | **Vedtatt:** | **FormÃ¥l:**<br><br>**Hensynssoner:** |
| **Plandokumenter reguleringsplan:** | | |

**Om fullstendighet og nÃ¸yaktighet i matrikkelrapporten**
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn pÃ¥ fullstendighet og nÃ¸yaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller vÃ¦re feil registrert. Det kan vÃ¦re feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnÃ¸yaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strÃ¸k. Vi gjÃ¸r oppmerksom pÃ¥ 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 medfÃ¸re arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For Ã¥ fÃ¥ nÃ¸yaktig grensebestemmelse anbefales det Ã¥ rekvirere ny oppmÃ¥ling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 06.01.2026

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 210/1229/0/0

Eierrepresentant: Laham Adrian

Regningsmottaker: Laham Adrian

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3107 Fredrikstad | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 210 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 1229 | Oppgitt areal | 661,1 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 660,2 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Paul Holmsens vei 55 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Glemmen |
| | 1613 FREDRIKSTAD | Grunnkrets | Sandbæk | Valgkrets | Trosvik |

## BYGNINGER

*(Antall: 1)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 13404402 | Enebolig | Tatt i bruk | Bolig | | 129 |

## TINGLYSTE EIERE

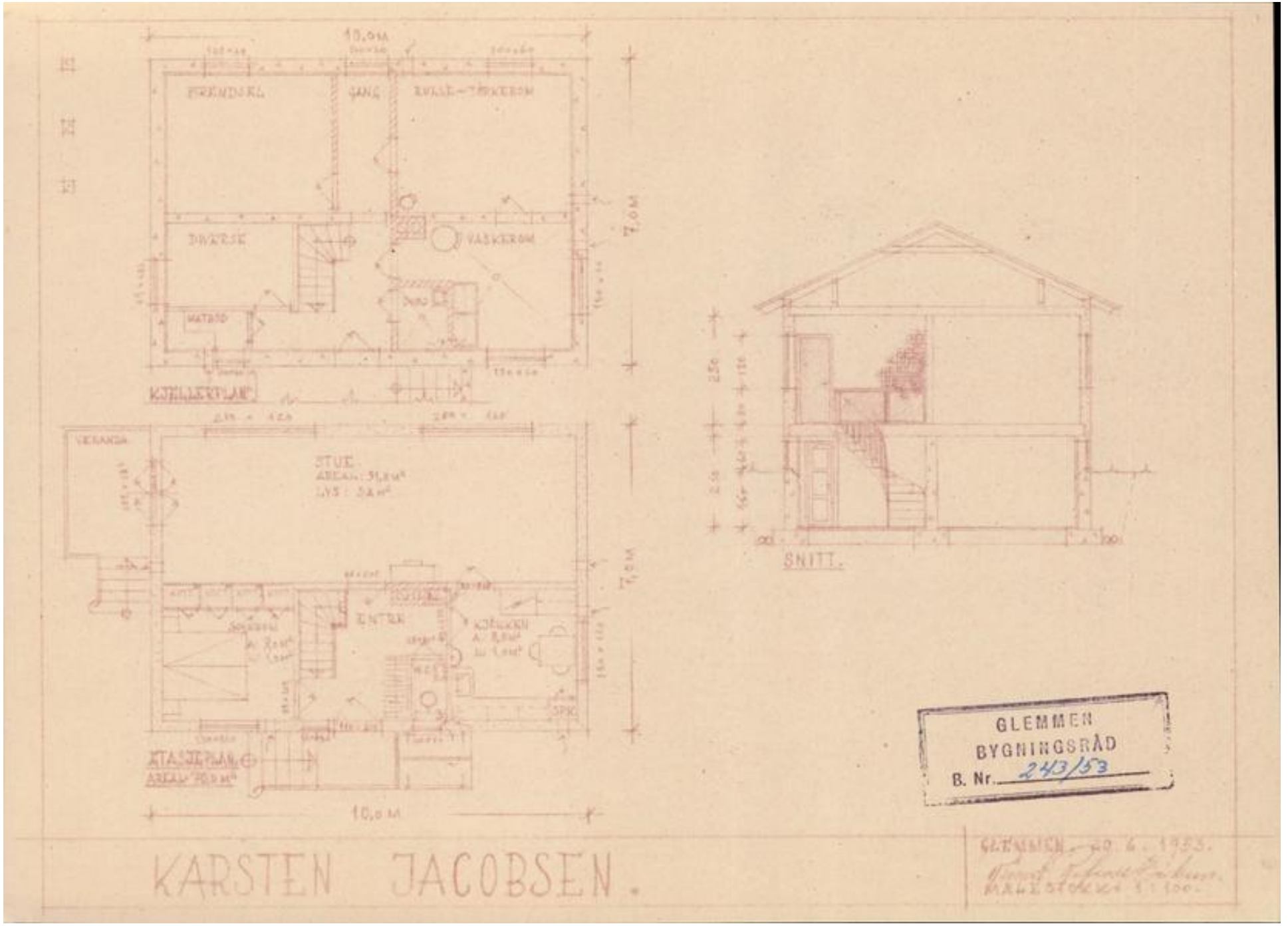
*(Antall: 2)*

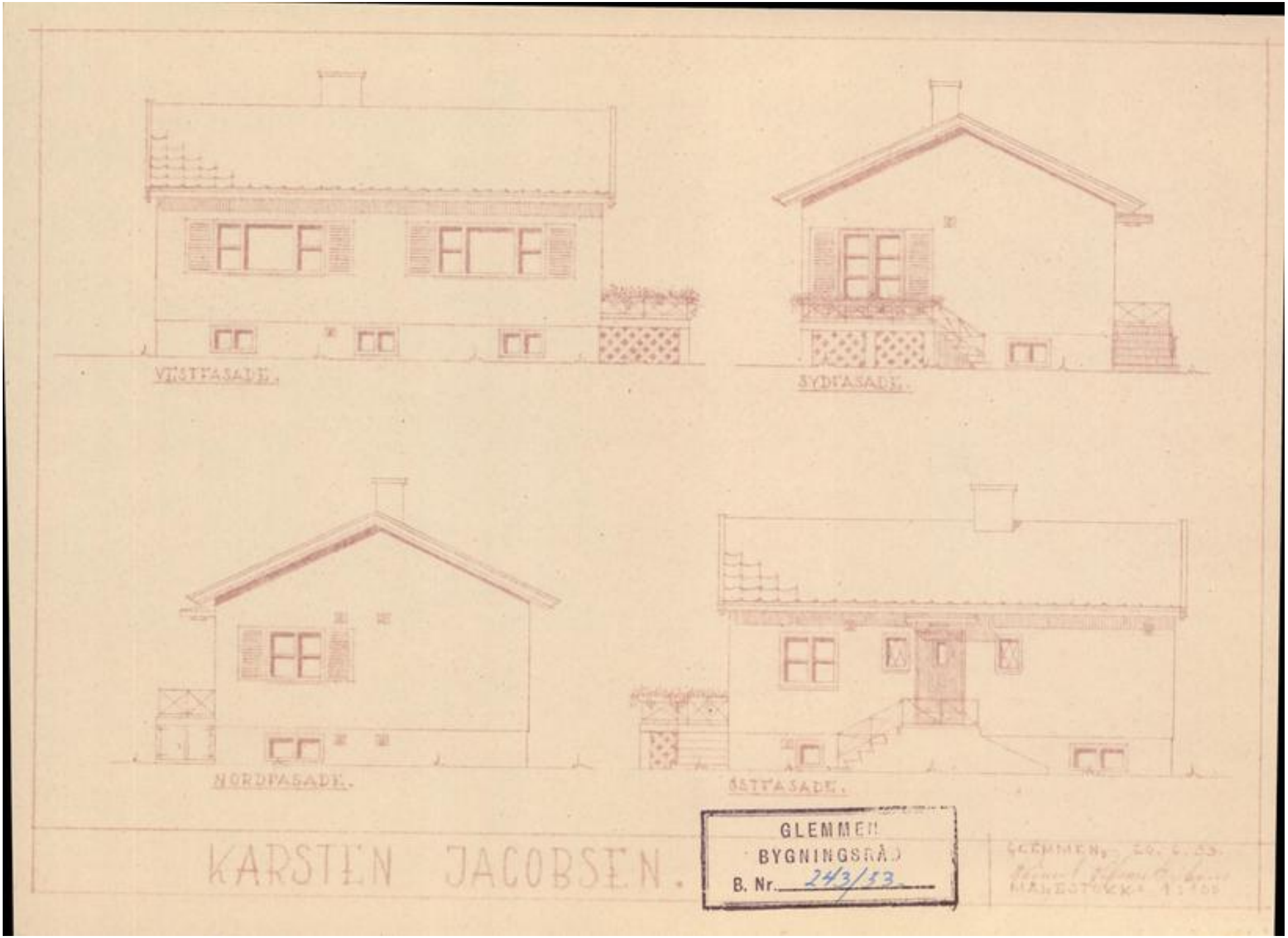
| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| HAUGE PIA XOCHITL | PAUL HOLMSENS VEI 55 | 1613 FREDRIKSTAD | 1/2 | Hjemmelshaver |
| LAHAM ADRIAN | PAUL HOLMSENS VEI 55 | 1613 FREDRIKSTAD | 1/2 | Hjemmelshaver |

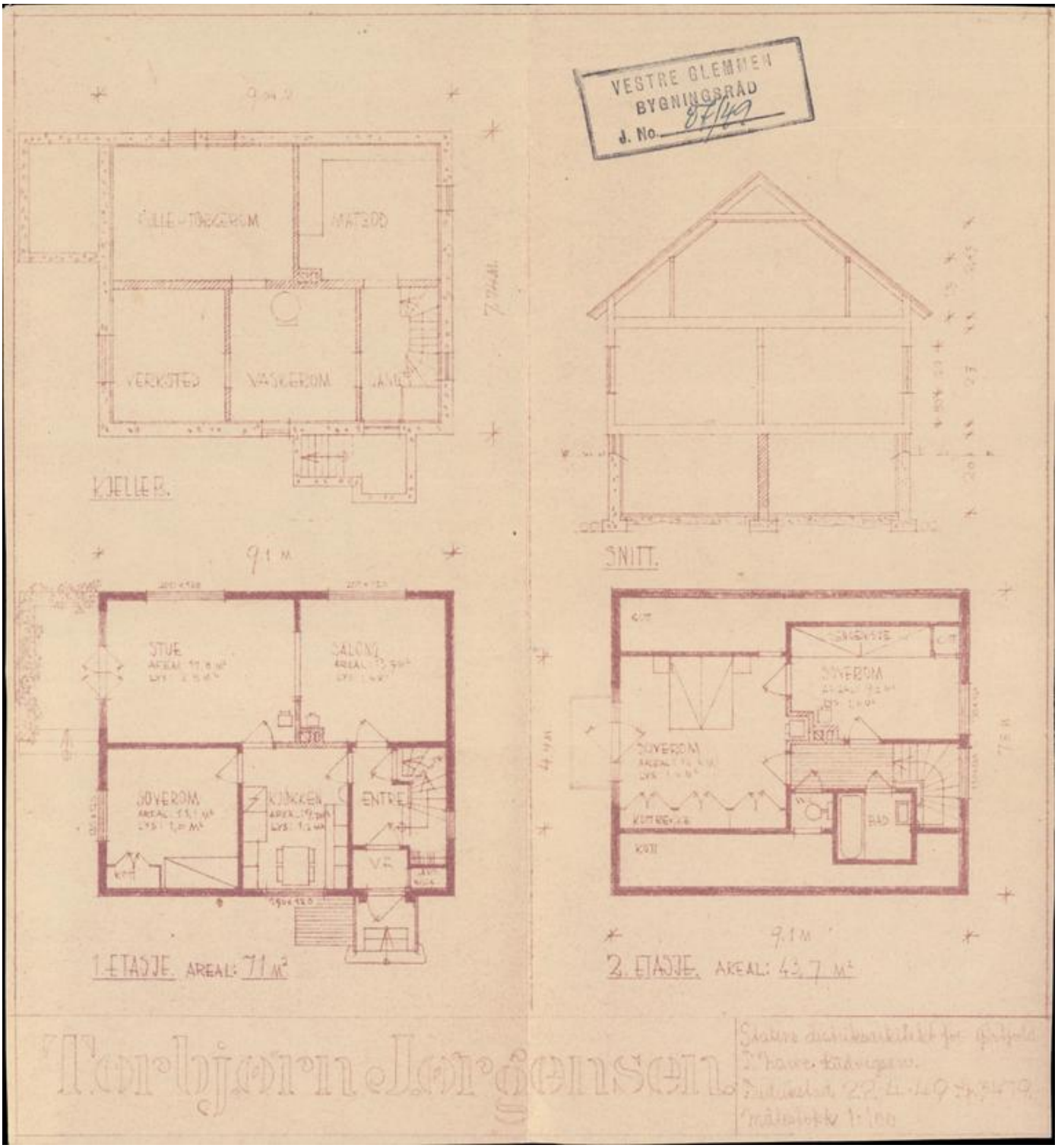
## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

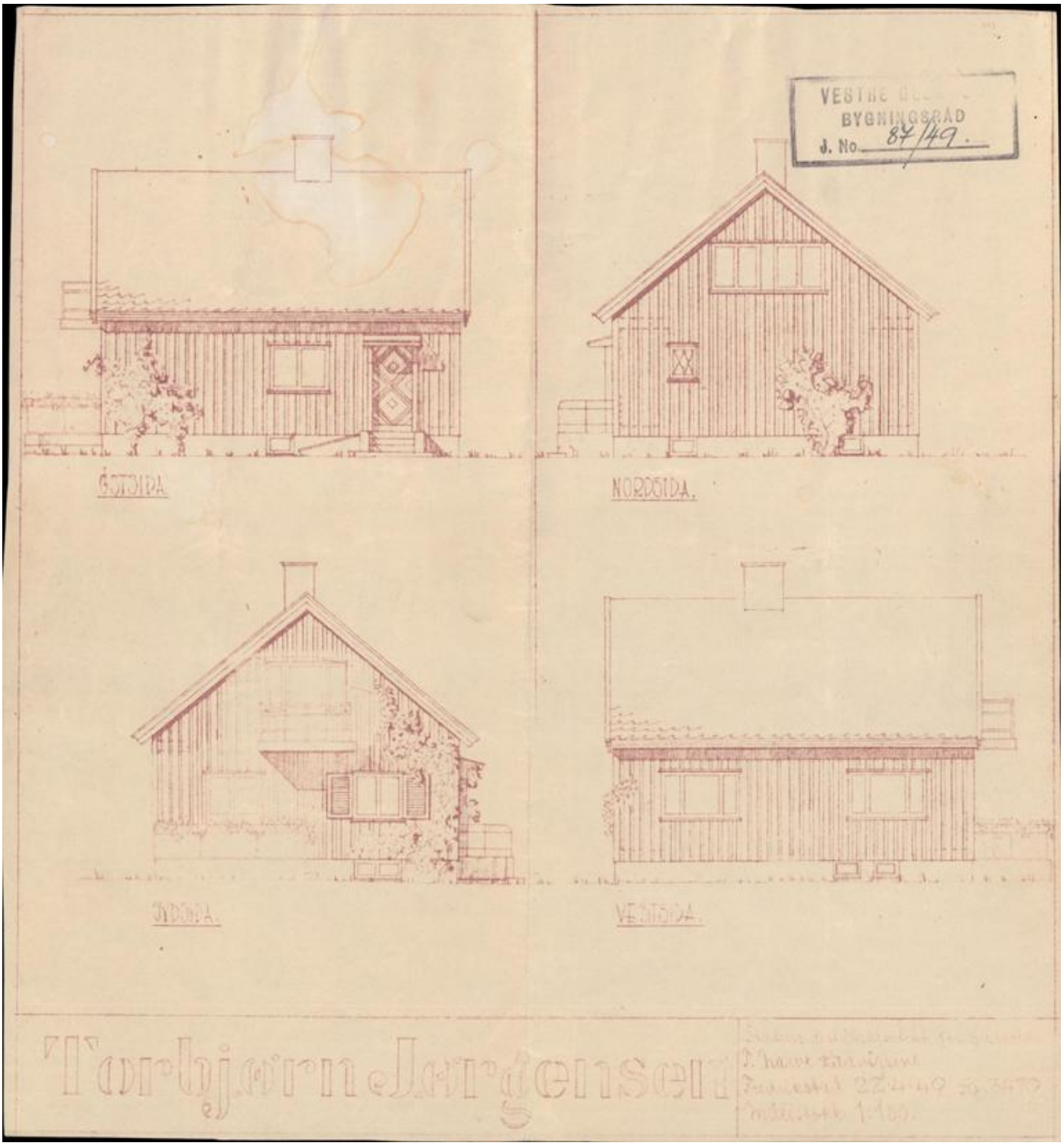
| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1104 | RENOVASJON - 140 L | 1,00 140 l | kr 3 135,00 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 3 919,00 |
| 153 | BRANNTILSYN 1 LØP | 1,00 1 løp | kr 488,00 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 488,00 |
| 60 | ESkatt Bolig | 2 284 400,00 0/00 | kr 3,20 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 7 310,00 |
| 4260 | VANN - BOLIG | 240,00 M3 | kr 12,55 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 3 464,00 |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 1 081,00 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 1 243,00 |
| 4360 | AVLØP - BOLIG | 240,00 M3 | kr 38,09 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 10 513,00 |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 2 464,00 | 01.01.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 834,00 |

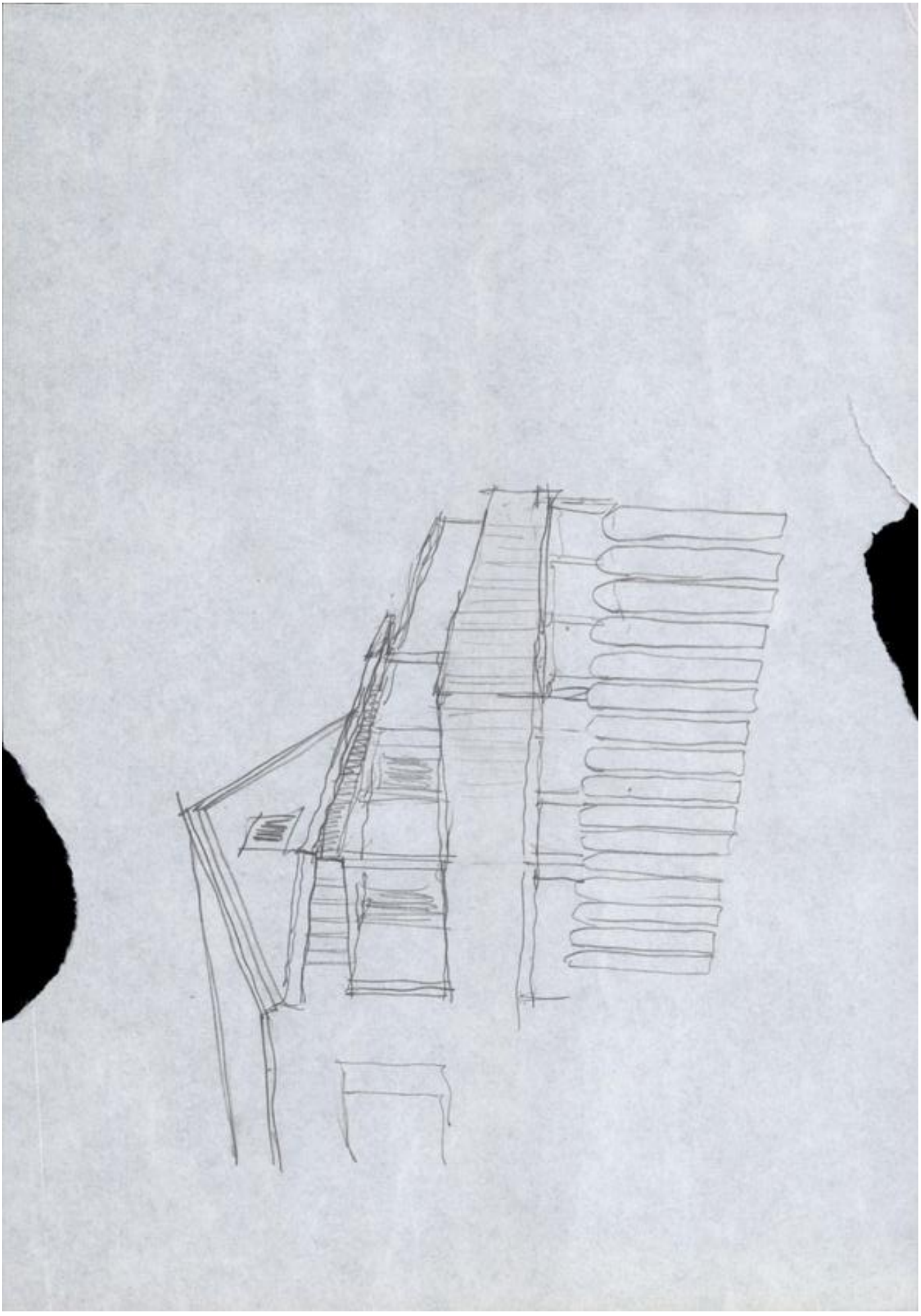
**kr 29 771,00**

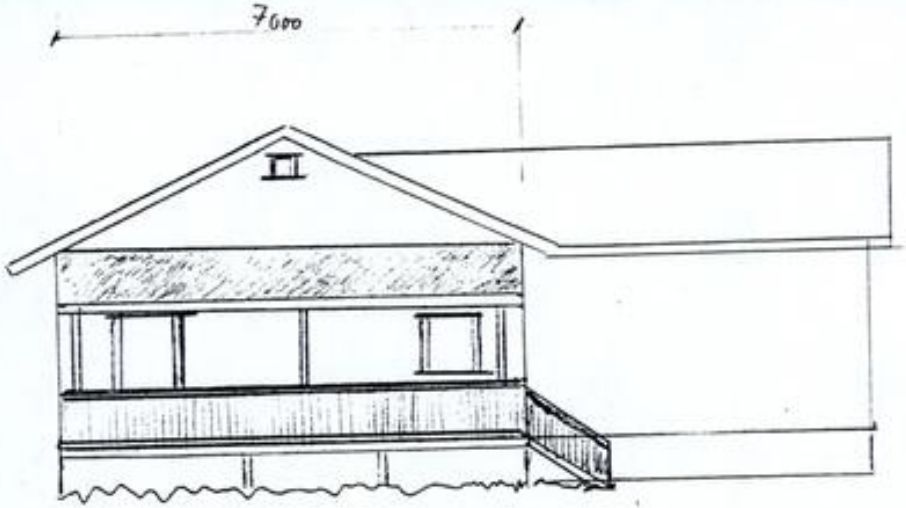

10,0 M
FRENDSKL.
GANG
BALLE-TØYKEROM
DYKKERJE
VASKEROM
MATROM
KJELLERPLAN
7,0 M
VERANDA
STUE
ENTRE
KJØKKEN
SPIK
7,0 M
10,0 M
SNITT.
GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 243/53
KARSTEN JACOBSEN.


VESTFASADE.
SYDFASADE.
NORDFASADE.
ØSTFASADE.
KARSTEN JACOBSEN.
GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
B. Nr. 243/53

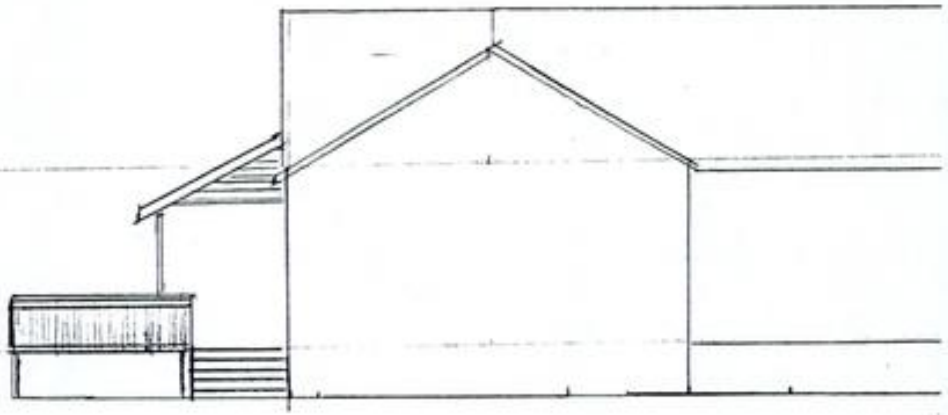

VESTRE GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
J. No. 87/147
KJELLER.
SNITT.
1. ETASJE. AREAL: 71 M²
2. ETASJE. AREAL: 43,7 M²
Tenbjørn Jørgensen


VESTRE
BYGNINGSRÅD
J. No. 87/49.
ØSTSIDA
NORDSIDA.
VESTSIDA.
Torbjørn Jørgensen

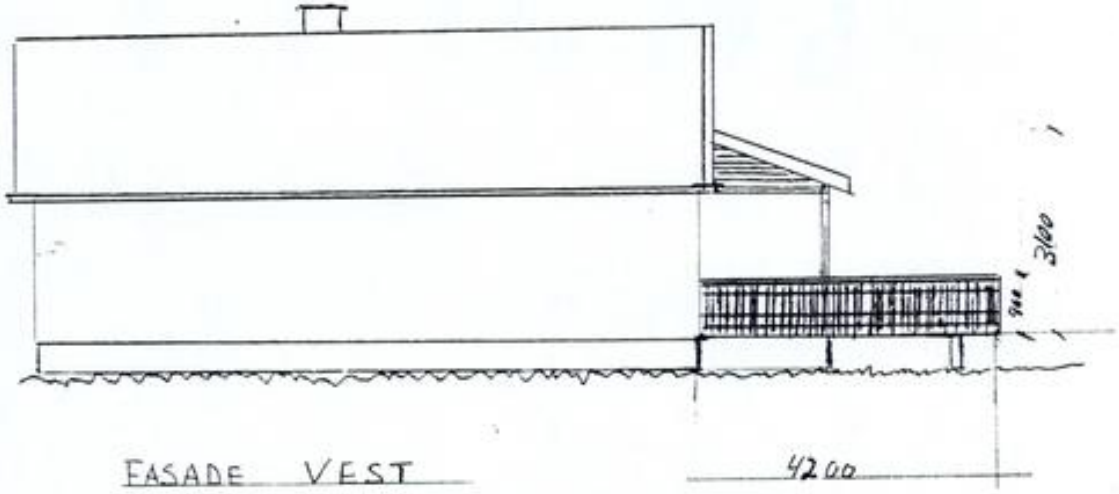





FASADE SYD



FASADE ØST

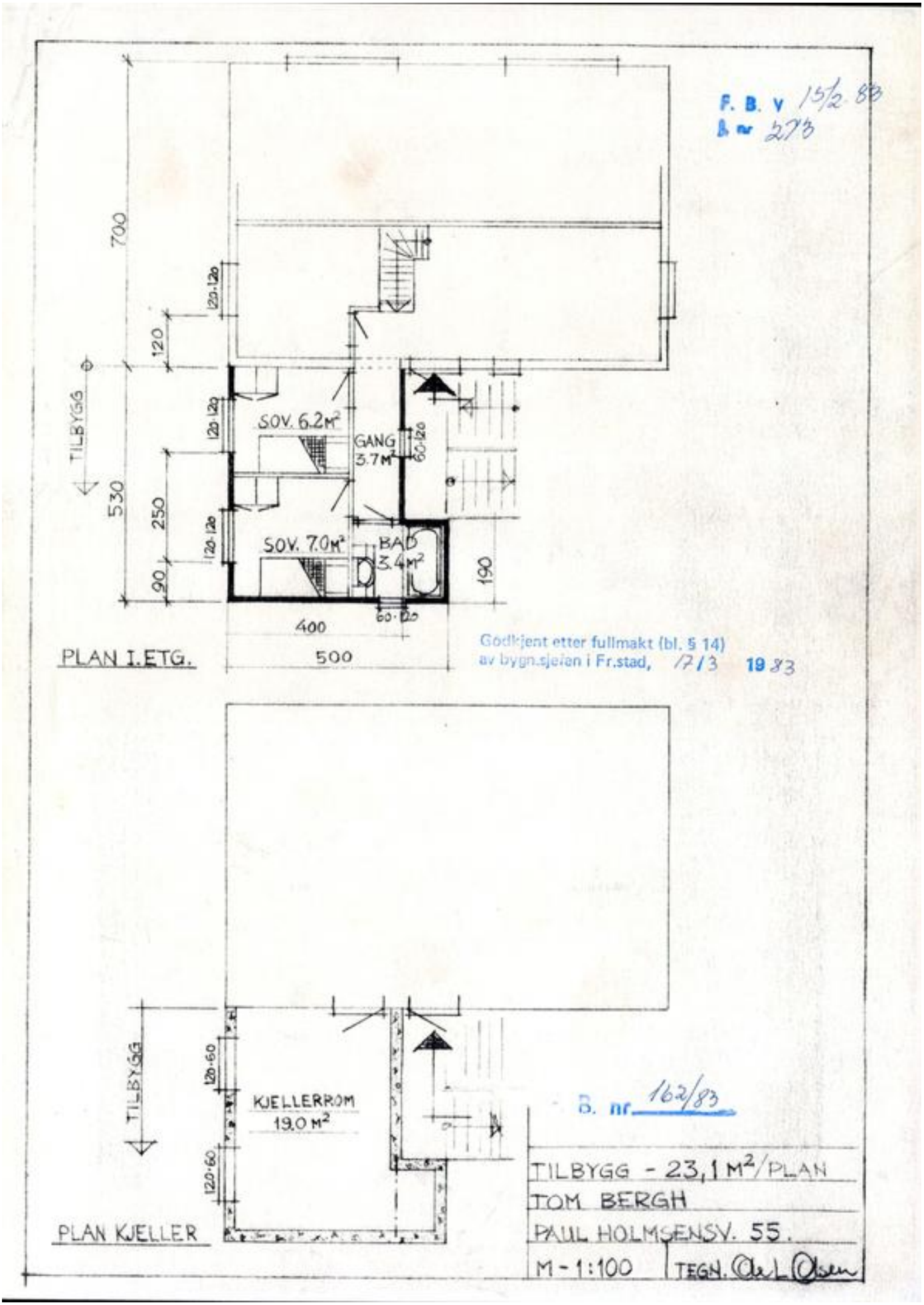


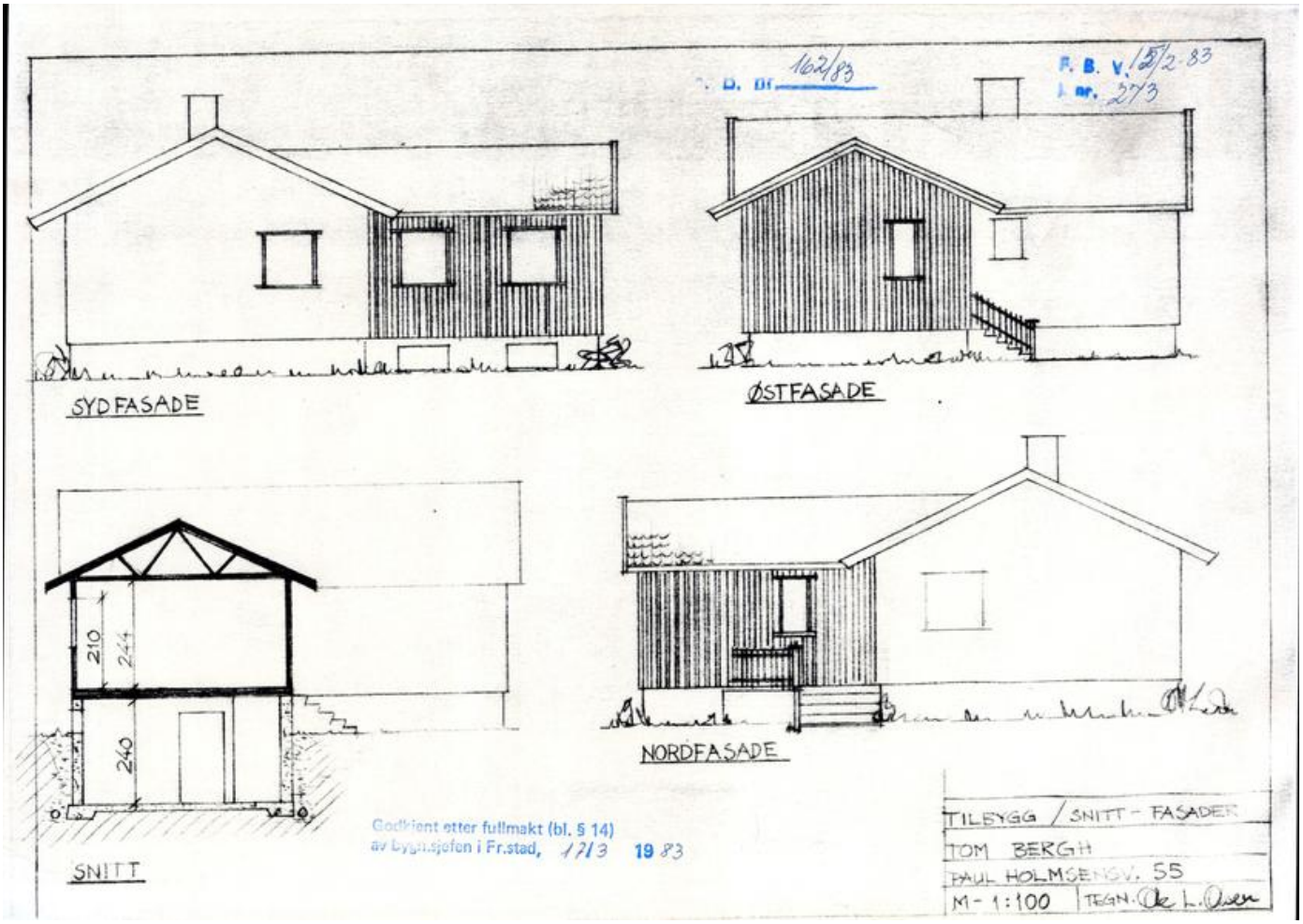

FASADE VEST

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG- OG MILJØSEKSJONEN

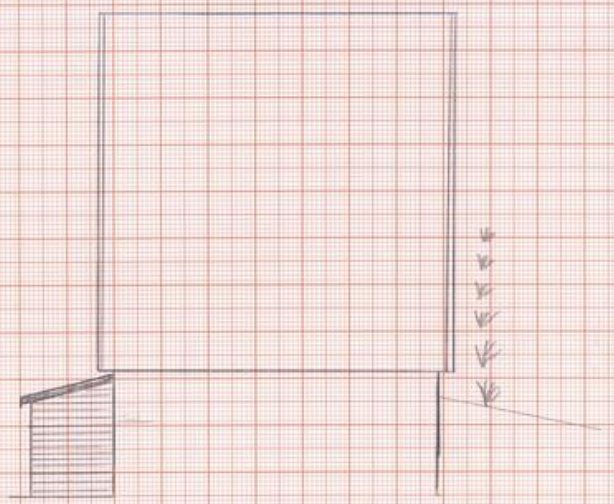
| | | |
|---|---|---|
| SAKSNR | DOK.NR | LØPENR |
| KASS.AR | KOPI | |
| SAKSBEH | 23 SEPT. 1999 | ARKIV DATO/SIGN |
| ARKIVKODE P | | |
| ARKIVKODE S | | |
| EKSP | | DATO/SIGN |

PAUL HOLMSENS VEI 55
1613 FREDRIKSTAD
TOM BERG
MÅL: 1:100

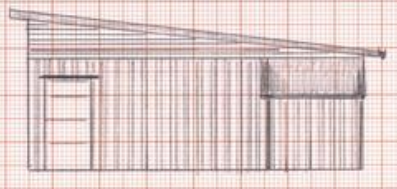

F. B. v 15/2 83
Å nr 273
700
120
530
250
90
TILBYGG
120·120
SOV. 6.2M²
GANG 3.7M²
60·120
SOV. 7.0M²
BAD 3.4M²
190
400
500
PLAN I.ETG.
Godkjent etter fullmakt (bl. § 14)
av bygn.sjefen i Fr.stad, 17/3 1983
TILBYGG
120·60
KJELLERROM 19.0 M²
PLAN KJELLER
B. nr 162/83
TILBYGG - 23,1 M²/PLAN
TOM BERGH
PAUL HOLMSENSV. 55.
M - 1:100
TEGN. Odd L Olsen


SYD FASADE
ØST FASADE
NORD FASADE
SNITT
210
240
Godkjent etter fullmakt (bl. § 14)
av Bygn.sjefen i Fr.stad, 1/2 3 19 83
TILBYGG / SNITT - FASADER
TOM BERGH
PAUL HOLMSENGV. 55
M - 1:100

Godkjent etter fullmakt fra BL 00A1
av nydelegasjon i Fr.stad, 03/01 1991



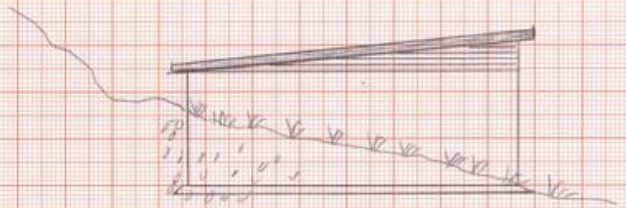
FASADE ØST



FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE NORD

| DATO | MÅLESTOKK | TEGNET |
|---|---|---|
| 27/11-90 | 1:100 | T Berg. |

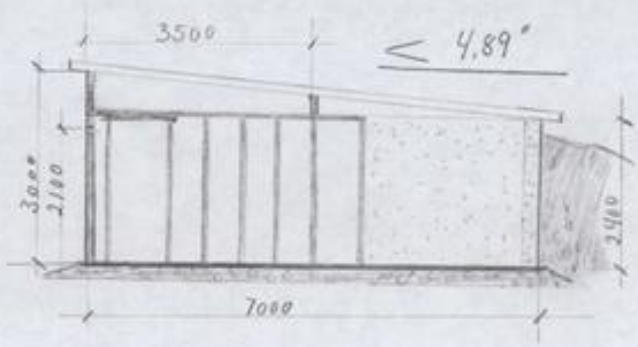
NB. Alle våre mål er veiledende. Kontrollmål må tas på stedet

NAVN: Tom Berg
ADRESSE: Paul Holmsensvei 55.
POSTNR: 1600 POSTADR: Fredrikstad.
TEL: 09. 310061

ATLAS

Denne tegning er i følge loven om opphavsrett, vår eiendom, og kan ikke uten vår tillatelse, kopieres eller benyttes av tredje person.

Godkjent etter fullførelse
av bygningsrådet i Fredrikstad, 03/01 19 91




FASADE ØST

SNITT

TOMTEGRENSE

F. B. nr. 20/91

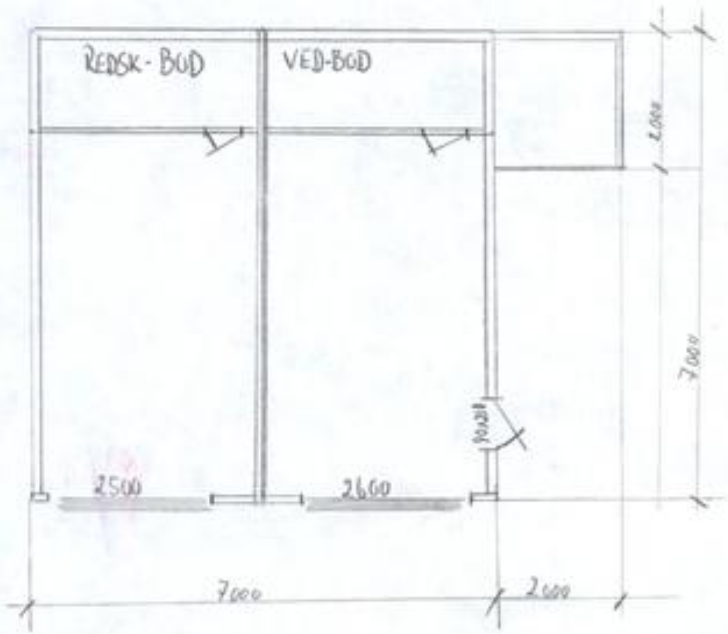
TEKN. ETAT
J.nr. 2427 ark.nr. P. Holmsensv. 55

12/12-90

Garage -
TOM BERGH. PAUL-HOLMSENSV. 55
MÅL-1:100

Godkjent etter fullmakt (62.6(2))
av bygn.sjefen i Fr.stad, 03.01 91

TEKN. ETAT 12/12-90
J.nr. 2427 ark.nr P. Holmsensv. 55




F.B.nr. 20/91
55

Tom Bergh
Paul Holmsensvei 55.

**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

# Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1229/0/0

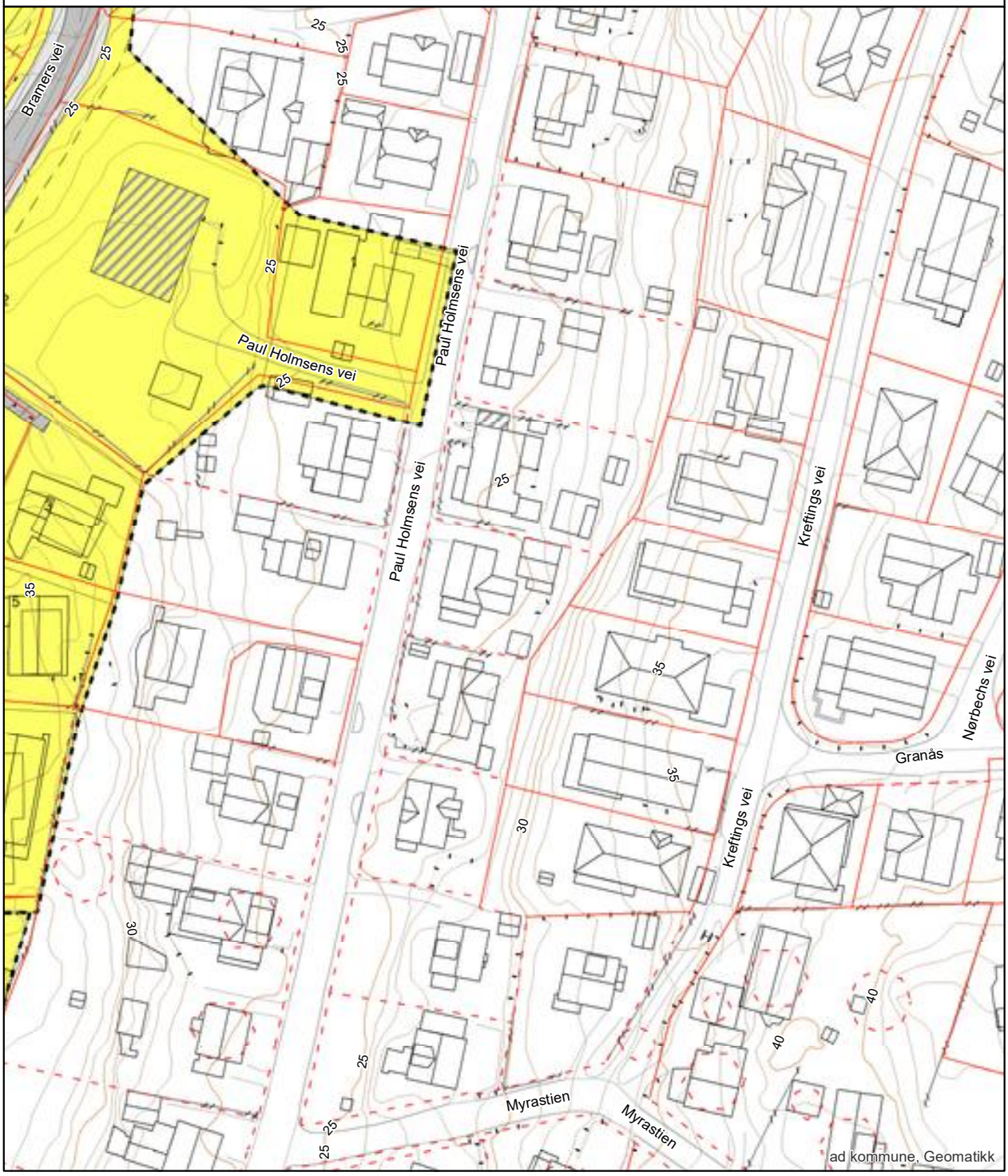
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-05

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



# Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1229/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-05

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.



# Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1229/0/0

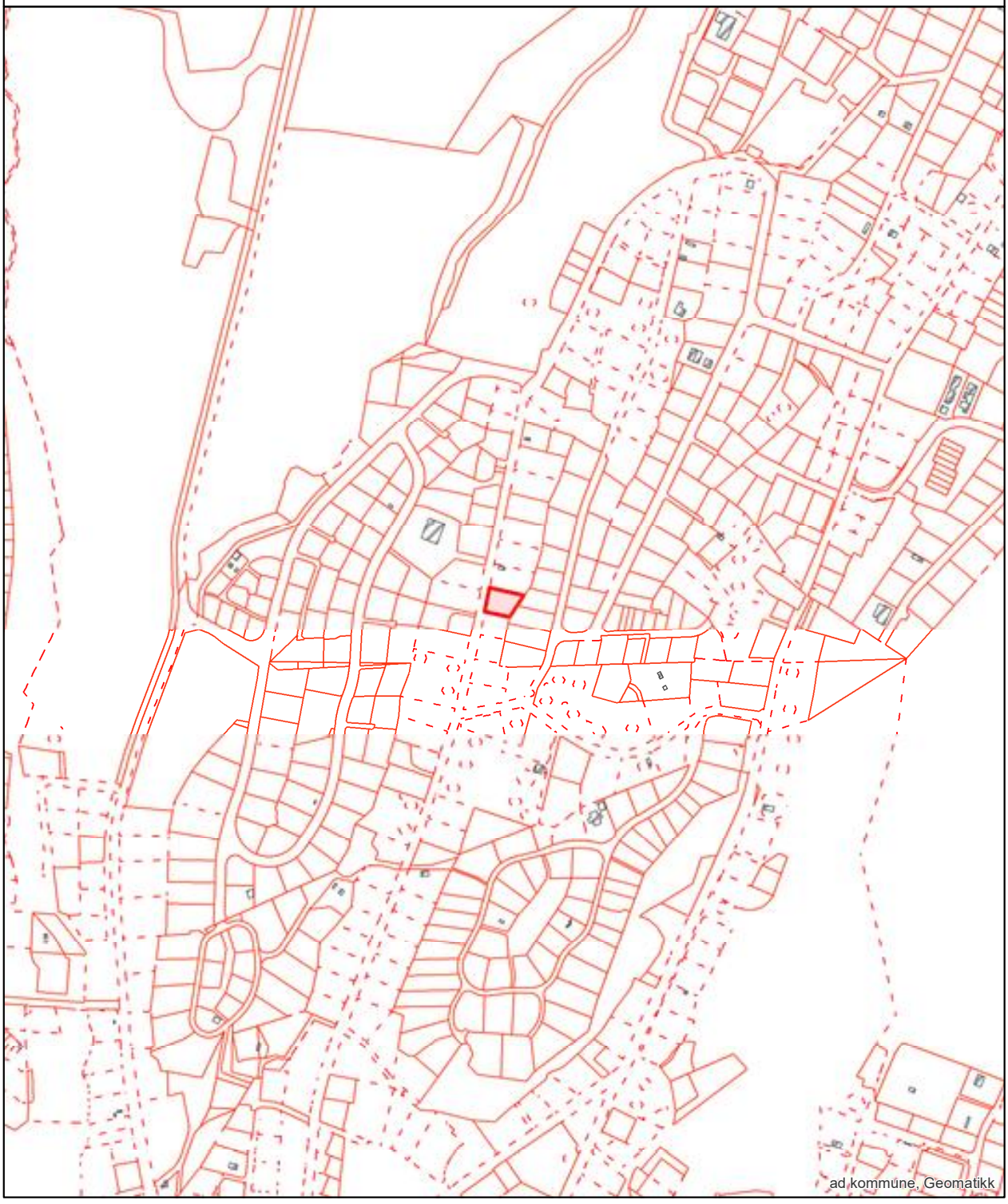
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-05

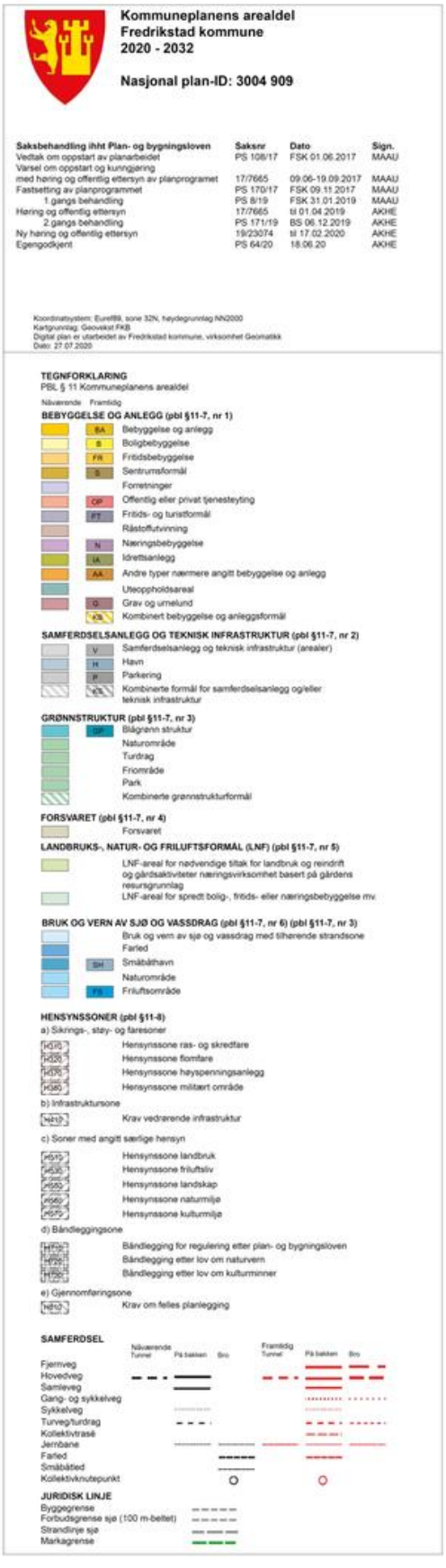
N

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
På bakken
Bro
Framtidig
Tunnel
På bakken
Bro
Fjernveg
Hovedveg
Samleveg
Gang- og sykkelveg
Sykkelveg
Turveg/turdrag
Kollektivtrasé
Jernbane
Farled
Småbåtled
Kollektivknutepunkt
JURIDISK LINJE
Byggegrense
Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
Strandlinje sjø
Markagrense

# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

HENSYNSSONER

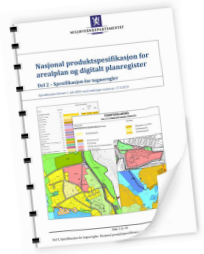
FLATER

GRØNNSTRUKTUR

FORSVARET

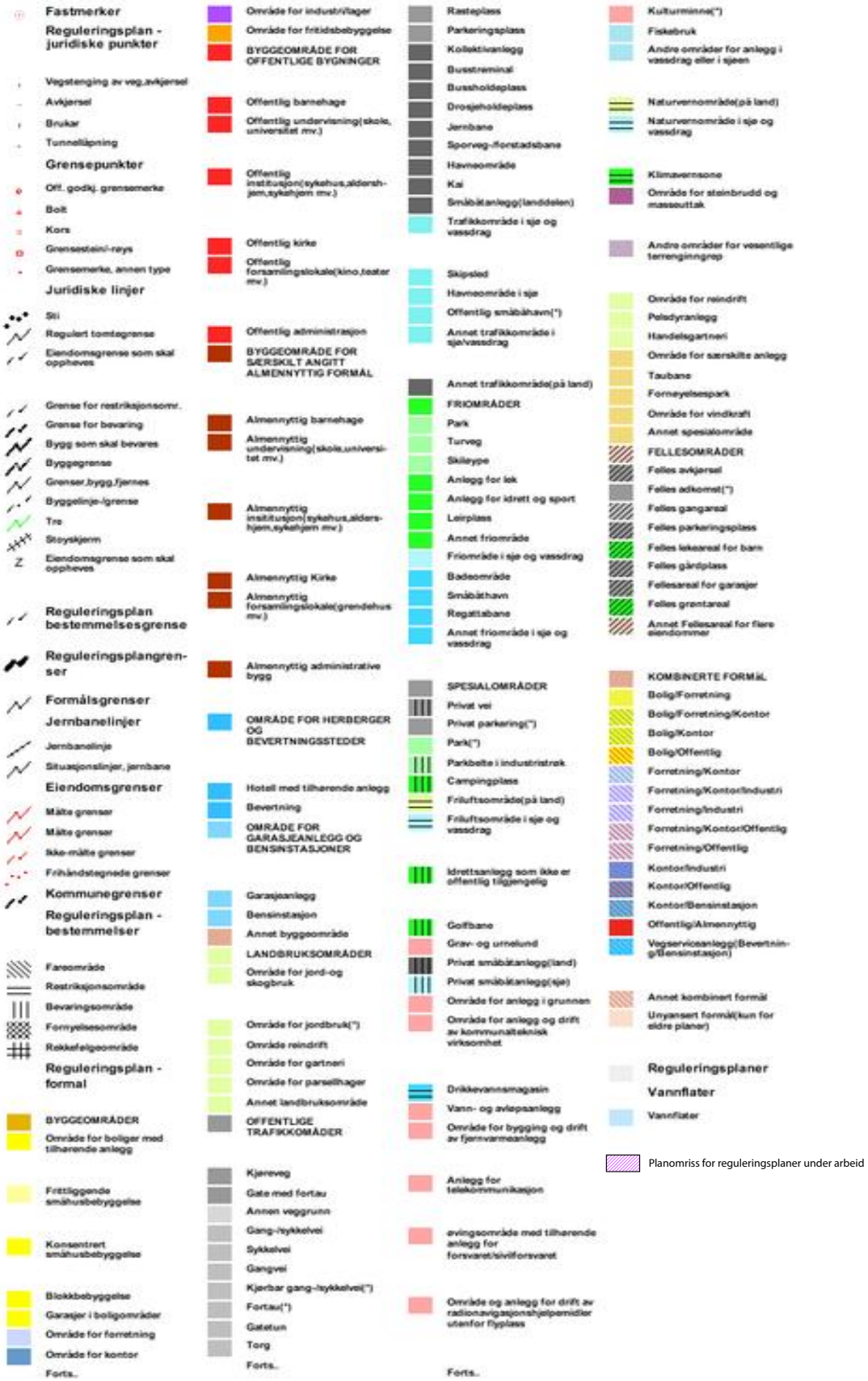
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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



# Oversiktskart

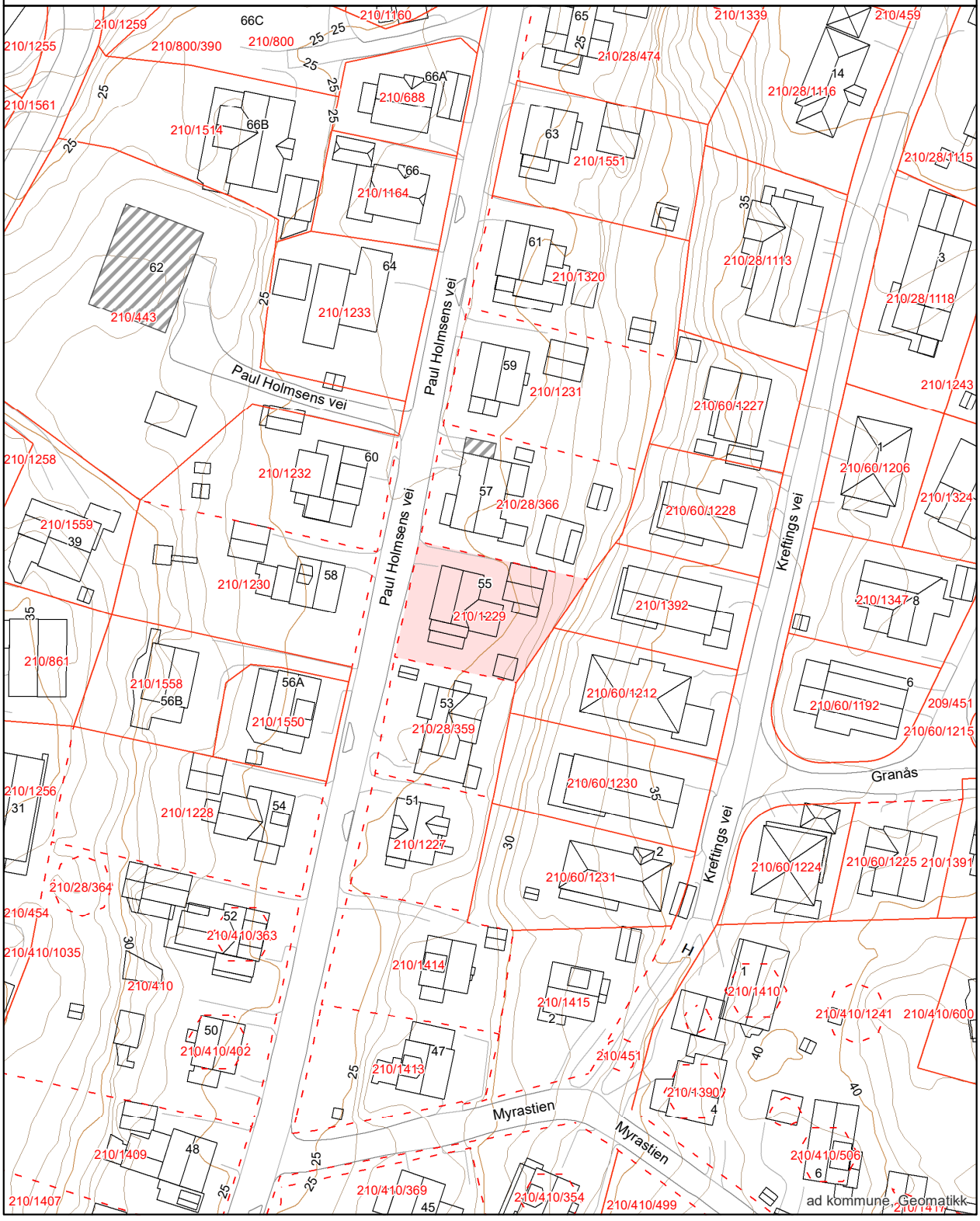
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1229/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-05

N

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



# Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1229/0/0

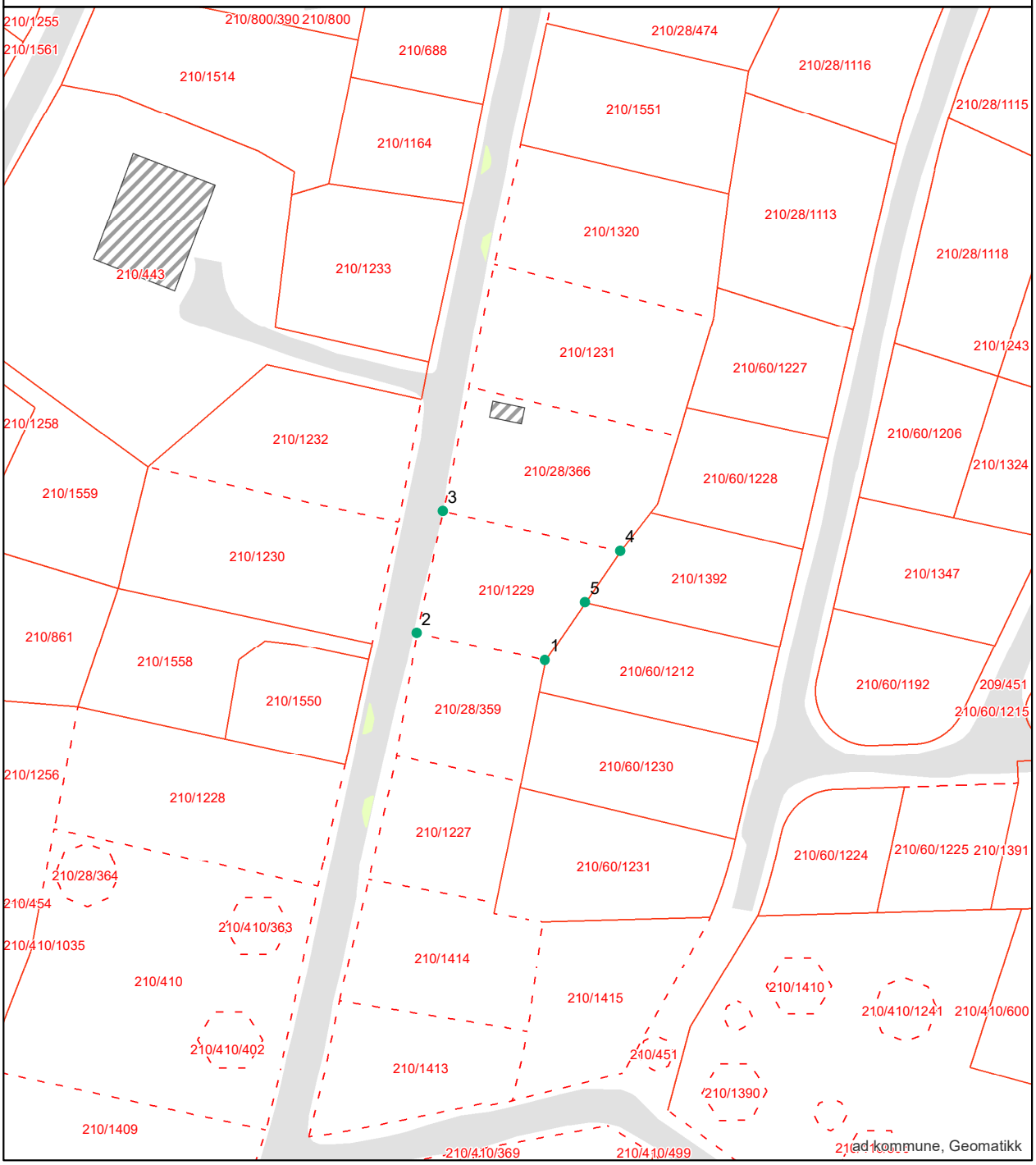
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-05

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 : 5.1.2026

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 660.2 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6567343.1142 | 610436.254269 | Ikke spesifisert | 24.27 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 0 |
| 2 | 6567348.09664 | 610412.512128 | Ikke spesifisert | 23.01 | Umerket | | Beregnet | 200 | 0 |
| 3 | 6567370.58107 | 610417.347152 | Ikke spesifisert | 33.6 | Umerket | | Beregnet | 200 | 0 |
| 4 | 6567363.2735 | 610450.130413 | Ikke spesifisert | 11.5 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 0 |
| 5 | 6567353.80437 | 610443.618945 | Ikke spesifisert | 12.99 | Umerket | | Teodolitt med målebånd | 14 | 0 |

# Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1229/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-01-05

N

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



# Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/1229/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-05

N

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



# Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-210/1229/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 660.2 |
| Etablert dato | 17.01.2003 | Historisk oppgitt areal | 661.1 |
| Oppdatert dato | 22.09.2025 | Historisk arealkilde | 1 - Målebrev |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 3107 | Kommunenavn | FREDRIKSTAD |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| PIA XOCHITL HAUGE | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |
| ADRIAN LAHAM | | 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 | 31.01.2019 | 31.01.2019 | | |
| AF - Annen forretningstype | 17.02.2010 | 17.02.2010 | | |
| AF - Annen forretningstype | 17.02.2010 | 17.02.2010 | | |
| GF - Grunneiendom fra feste | 30.01.2003 | | | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 17.01.2003 | | j24/03 | |

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | | 660.2 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 13404402 | 0 | 111 - Enebolig | TB - Tatt i bruk |
| 13405913 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 13404402: 111 - Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 129.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 129.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | 15.07.1954 | 15.07.1954 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 129.0 | 5 | 1 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 82.0 | 0.0 | 82.0 | 0.0 |
| K01 | 0 | 47.0 | 0.0 | 47.0 | 0.0 |

## Bygning 13405913: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 49.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 49.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 01.03.1990 | 01.03.1990 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 03.08.1992 | 14.09.1992 |
| TB - Tatt i bruk | 27.08.1992 | 14.09.1992 |

### Bruksenheter

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

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 49.0 | 49.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Paul Holmsens vei | 55 | | 1613 FREDRIKSTAD |

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

*Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn*
*06. Januer 2026*

## Megleropplysninger

### Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

**Eiendomsopplysninger:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | **210** | Bnr.: | **1229** | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: | | **Paul Holmsensvei 55** | | | | | |

**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: | ***X*** | Nei: | | Sist tilsyn, dato: 24.09.2024 | |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | | Nei: | ***X*** | Ukjent: | |
| Røykløp feid/ sjekket | Ja: | | Nei: | ***X*** | Sist tilbud, dato: 31.10.2024 | |

Med vennlig hilsen

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

**Fredrikstad kommune**
**Meglerinformasjon**

Laham Adrian

Paul Holmsens Vei 55

1613 Fredrikstad

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Paul Holmsens Vei 55 (H - 1 - 1) | **Dato:** | 06.01.2026 |
| **Bygningsnr:** | 13404402 | **Saksreferanse:** | |
| **Eiendom:** | 210 / 1229 / 0 / 0 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall røykløp:** | 1 | **Vår referanse:** | Cato Eriksen |
| **Antall ildsted:** | 1 | **Avtale nr:** | 13067 |
| **Tilsyn:** | Utført 24.09.2024 | | |
| **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.*

## 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.**

# Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. januar 2026

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

**Gjelder eiendom:**

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 1229 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
**Adresse:** Paul Holmsens vei 55, 1613 FREDRIKSTAD

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

**Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.**

**Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker**

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

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

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

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

# Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.1.2026

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

## Eiendomsrapport for 210 / 1229 / 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

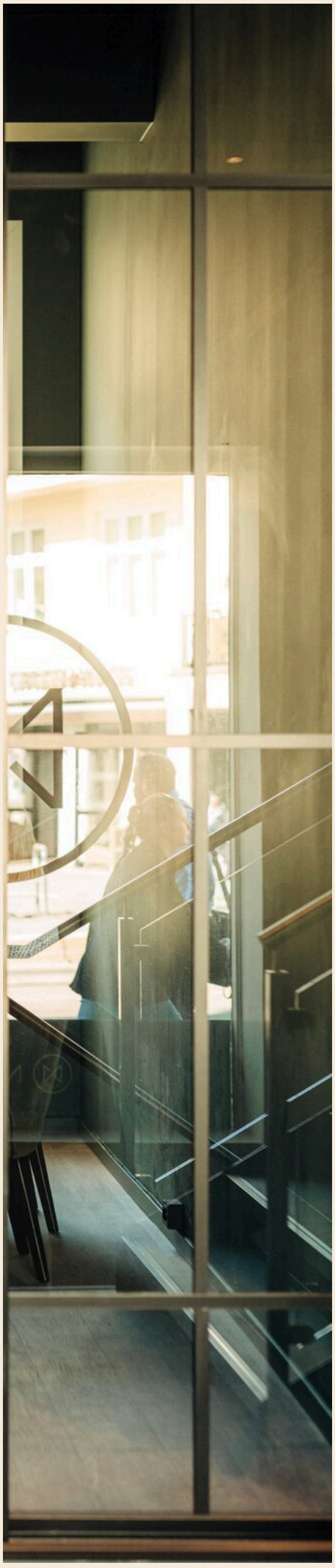
Velkommen til

# 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.

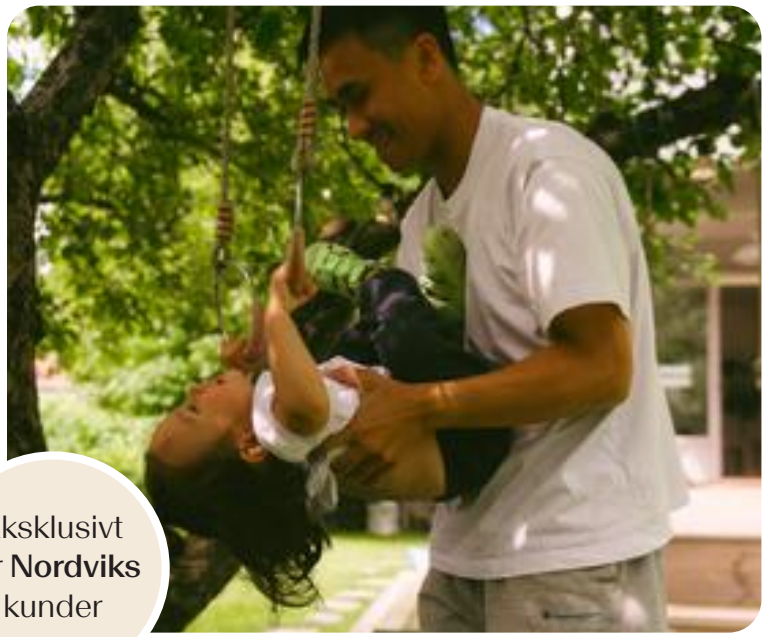
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
**69 37 69 00**



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: 30-0001/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Paul Holmsens vei 55 1613 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 210, bnr 1229 (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
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822