



Velkommen til

Mulvads gate 7
1610 Fredrikstad

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

**Mulvads gate 7
1610 Fredrikstad**


Enebolig innredet med 2 kjøkken og 2 bad | Anneks med bad | Nydelig opparbeidet frukthage

Velkommen til Mulvads gate 7!

- Dette er en innholdsrik enebolig , med sentral beliggenhet på Holmen
- Gangavstand til Fredrikstad sentrum og bryggepromenaden, samt Høyskolen og Værsteområdet på Kråkerøy
- Tomten er nydelig opparbeidet med frukt og bærbusker, og et lysthus med utsyn over hagen.
- Eiendommen fremstår i dag med 3 boenheter, men er kun godkjent med 1 boenhet med anneks
- Annekset er pusset opp i 2017 (ikke godkjent som egen boenhet, men som del av eksisterende bolig)
- Bad i begge etasjer er pusset 2010-2012
- Kjøkken i begge etasjer er pusset opp 2010-2012
- Sentralstøvsuger
- Parkering i oppkjørsel
- Loft og full kjeller med gode lagringsmuligheter

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 900 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	123 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	5 023 840
<u>BRA/BRA-I</u>		209/147 m ²
<u>Ant. sov.</u>		5
<u>Tomteareal</u>		ca. 491 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1923
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Lise Krogh-Pedersen

928 27 204

lise.k@eiendomsmegler10a.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 900 000
Omkostninger*	kr	123 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 023 840

*Omkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 122 500.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 250.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 123 840.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 15 600 - 18 400 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 33 944 pr. år for 2025

Dette inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse

Gnr. 210, bnr. 2, fnr. 189 i Fredrikstad kommune.

Areal

Enebolig:

BRA-i: 147 m2

BRA-e: 24 m2

BRA total: 171 m2

1. etasje

BRA-i: 73 m2. Gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad

BRA-e: 24 m2. Utv.bod

TBA: 12 m2.

2. etasje

BRA-i: 74 m2. Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, gang, bad

TBA: 15 m2.

Anneks:

BRA-e: 38 m2

BRA total: 38 m2

1. etasje

BRA-e: 38 m2. Soverom, stue/kjøkken, bad, bod

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

5

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i oppkjørsel

Tomt

Tomteareal er 491 m² på festet tomt.

Årlig festeavgift: kr 2 102

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på festet tomt på 491 m².

Tomten er pent opparbeidet med stenlagt gårdsplass, gressplen, busker, trær, gjerde og terrasse.

Fredrikstad kommune opplyser at det er usikre grenser:

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

Grunneier/ bortfester: Fredrikstad kommune.

Dagens festeavgift: Kr 2102,- pr. år. Opplyst av bortfester.

Forholdet mellom grunneier/ bortfester og fester reguleres bl.a. av festekontrakt og lov om tomtefeste med forskrifter. Festeren har, i henhold til tomtefesteloven § 16, samme fysiske

råderett over festetomta som en eier har, så langt ikke annet følger av det som er avtalt i festeavtalen.

Bortfester har ikke forkjøpsrett ifølge festeavtale.
Festekontrakten er vedlagt i salgsoppgaven.

Tidsbegrenset festeavtale som er inngått for 140 år fra 20.03.1923; Først for 70 år til 1993. Festekontrakten ble fornyet i 1993 for ytterligere 70 år. Utløp av festekontrakten er 20.03.2063. Ved utløpet av festetiden, og tomta ikke blir innløst, løper festeforholdet videre på samme vilkår som før uten oppsigelsesrett for bortfester, likevel slik at bortfesteren kan kreve regulering av festeavgiften etter reglene i tomtefesteloven. Festeforhold som er forlenget er evigvarende, og gjelder frem til festeavtalen blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst.

Neste regulering er av bortfester opplyst å være er i 2033. Festeavgiften reguleres av markedspris/tomteverdi.
Regulering av festeavgiften er hvert 10 år ihht. festeavtale.

Tomtefestelovens hovedregel er at festeavgift kan reguleres i henhold til konsumprisindeks hvert tiende år, med mindre annet reguleringsintervall følger av avtalen, likevel ikke oftere enn hvert år. Se tomtefestelovens bestemmelse § 15.

Festeren kan, etter gjeldende tomtefestelov kapittel 6, kreve å få innløse en festetomt til bolig eller fritidsbolig når det er gått 30 år av festetida, om ikke kortere tid er avtalt, eller når festetiden er ute til de vilkår som er nærmere beskrevet i tomtefesteloven. I tomtefesteloven er det unntak fra de ovenfor nevnte bestemmelser om rett til innløsning.

Innløsningsvilkår er regulert i tomtefesteloven. Lovens hovedregel er at innløsning skal skje til 25 ganger oppregulert festeavgift på innløsningstidspunktet. For tidsbestemte festeavtaler er det likevel slik at bortfester kan kreve at innløsningssummen er 40% av tomteverdien på innløsningstidspunktet.

Se Tomtefesteloven kapittel 6 for utfyllende informasjon om innløsning.
Kjøper har risiko for om innløsning av festetomten kan gjennomføres.

Byggeår

Ca. 1923 i følge xxxxx

Innhold

Eneboligen består av følgende rom:

Kjeller: Kjelleren er ikke målverdig areal pga takhøyde på ca 1,75m

1. etasje: Gang, soverom, soverom 2, kjøkken,

stue, bad

2. etasje: Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, gang, bad

Anneks|

Soverom, stue/kjøkken, bad, bod

Arealet er vurdert som BRA-E siden annekset ikke er godkjent som egen boenhet.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende

godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.»

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger på enebolig.

Boligen er kun godkjent som enebolig (1 boenhet)

Slik boligen fremstår i dag, med 2 separate boenheter, er ikke godkjent.

Anneks

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

Det er i dag kjøkken i annekset, dette utløser krav om søknad om egen boenhet.

På tegninger/byggesøknad fra 2017 er det ikke inntegnet eget kjøkken og søknaden gjelder da kun endring fra tilleggsdel til

hoveddel. Dagens løsning er derfor ikke godkjent, siden annekset ikke er godkjent som egen boenhet.

Det er ikke søkt om ferdigattest etter at tiltakene er utført.

Selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. a. krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Standard

GULV: Laminat og fliser

VEGG: Glassfiberstrie, malte slette vegger, fliser, panelplater, tapet,

TAK: Himlingsplater

Boligen er overflate oppusset over tid.

Eneboligen|

Kjøkken 1.etg|

Kjøkken fra 2010.

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr.

Fliser på vegg over benk.

Kjøkkenet har en eldre standard, og er modent for utskiftning.

Kjøkken 2.etg|

Kjøkken fra 2012.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Fliser på vegg over benk.

Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning har behov for oppgraderinger.

Bad 1.etg|

Bad fra 2010, det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Rommet har servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin

Baderommet har en tilstand som tilsier at det er modent for oppussing.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkkenet.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i trekonstruksjon i vegg.

Bad 2.etg|

Bad fra 2010. det foreligger ikke dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant og dusjvegger/hjørne.

Opplegg for vaskemaskin.

Baderommet har en tilstand som tilsier at det bør medregnes å pusses opp

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt.

Anneks|

GULV: Fliser og parkett.

VEGG: Tapet, malte slette vegger og fliser.

TAK: Himlingsplater og malte slette tak.

Synlig heksesot tak i leiligheten.

Områder områder med manglende ferdigstilling av oppussing.

Deler av oppussing er ufaglig utført.

Området med sprekker i fliser og bom på guvfliser

Heltre innerdører av typen 3-speil.

Slette malte innedører.

Kjøkken|

Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Klikkvinyll på vegg over benk.

Integrert mikro og komfyr.

Frittstående oppvaskmaskin og kjøll/frysenskap.

Enkel standard.

Bad|

Flislagt baderom innredet med servantinnredning, frittstående toalett og dusjhjørne.

Oppvarming med varmekabler i gulv.

Elektrisk vifte på yttervegg. Ingen tilluft til baderommet.

Beliggenhet

Mulvads gate 7 ligger sentralt til i Fredrikstad, i et område som kombinerer bynær beliggenhet med et rolig bomiljø og gode fasiliteter.

Området rundt Mulvads gate 7 preges av etablerte boligstrøk med en blanding av leiligheter og småhusbebyggelse. Her bor man med kort vei til Fredrikstad sentrum, noe som gir enkel tilgang til butikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Det er også gangavstand til Høyskolen og Værsteområdet på Kråkerøy. Det er gode kollektivforbindelser i området, med bussruter som knytter bydelen effektivt til sentrum og omkringliggende områder. Togstasjonen i Fredrikstad er også lett tilgjengelig, noe som gjør det praktisk for pendlere.

For barnefamilier finnes det flere barnehager og skoler i nærheten, både på barne- og ungdomstrinn. Området har også grønne lunger og gangavstand til fine turområder langs Glomma, som gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv. Tilbudet av servicetjenester er godt, med dagligvarebutikker, apotek og helsetjenester innen rekkevidde.

Mulvads gate 7 er et attraktivt sted for både unge voksne, par og eldre som ønsker en bolig

med sentral beliggenhet, gode transportmuligheter og nærhet til det meste Fredrikstad har å by på.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

St. Hansfjellet barnehage ligger 600 meter fra eiendommen, Trara barneskole 500 meter unna, og Cicignon ungdomsskole befinner seg rundt 2,6 kilometer fra boligen.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er 500 meter unna eiendommen. Fredrikstad togstasjon ligger 2 km unna, med avganger både mot Oslo og Gøteborg.

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er besikket fra takfoten mot vest.

Stålplater er lagt ovenpå eksisterende tak, kun skiftet stålplatene iflg eier.

Ukjent når dette ble utført

Vindskier og toppbord av trekonstruksjon.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Besikket fra terrasse mot vest og bakkenivå.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Eier opplyser om at det ble utført ny trekledning ca 2008.

Kledning på oppløft ved inngang i 2.etg er ikke skiftet.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med åsbord og over-/underliggere.

Det er utført lokale utbedringer av konstruksjonen i ettetid.

Isolert i hovedsak med sagmøl og delvis mineralull.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Heltre utgangsdør med 2-lags isolerglass utført i 2008.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse og inngangsparti oppført i trekonstruksjon.

Pilarer av trekonstruksjon.

Dette er utført i 2008 iflg eier.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe.

Elementpeis plassert i stue i 2.etg.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering: Eier opplyser om at det ble utført drenering på boligen i 2010.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen av teglsteinsmur i kjeller.
Det er kun den som er synlig for besiktning.

Terrengforhold: Tomten er stort sett flat.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast fra 2010 iflg eier.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2017 iflg eier.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsgrad er basert med hensyn til alder.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Stålplater er skrudd fast til lektene, det er derfor vanskelig å se undertaket som er brukt.

Men i området nederste ved takfoten er det tegn til at det er brukt Platon Multi som er en knasteplast.

Plater er kappet i bunn, dette medfører til rust i bunn av platene.

Maling flasser på vindskier og toppbord og tegn til fuktskader i endevend.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Platon Multi er ikke beregnet for bruk som undertak, dette er en spesialkonstruert knasteplate som kapillærbrytende sjikt, til gulv og vegg innvendig.

Produktet er derfor ikke egnet for denne bruken.

Takkonstruksjonen må holdes under jevnlig oppsikt.

Utføre vedlikehold og utbedringer på vindskier for å bevare levetiden på disse.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen synlig tegn til lufting i bunn av trekledning. det er i tillegg lagt en asfaltapp fra undersiden av trekledning som vanskeliggjør besiktningen av undersiden av trekledningen.

Manglende vannbrett løsning og beslagsløsning er rundt vinduer og dører.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for

råtesopp og muggvekst. Utvendig utførelse av trekledning er ufagmessige utførelse. Utvendig fasader må derfor holdes under oppsikt og det må forventes at levetiden til trekledning blir forkortet med hensyn til løsninger som er utført. Manglende beslagsløsning og vannbrett over vinduer medfører til en uønsket fuktbelastning.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har behov for vedlikehold pga flassing.

Det er manglende beslagsløsninger under og over vinduene.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Utføre vedlikehold for å bevare levetiden til vinduene.

Det er fare for at det kan oppstå fuktinnslag under og over vinduene ved dagens konstruksjon. Må derfor utføres utbedringer av vinduene med hensyn til beslagsløsninger.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdørene har vedlikeholdsbehov.

Det er utført fliser direkte mot terskel mot dør og treterskel i 1.etg

Det er derfor ukjent hvilken løsningen som er gjort med hensyn til fuktsikring siden døren er trukket inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Utføre vedlikehold på ytterdør for å bevare levetiden.

Løsning med inntrukket dører er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

Det er derfor viktig at det er utført en god løsning med fuktsikring på dette området.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er utført med 90cm høyde i 2.etg dette er under dagens krav på 1 meter.

Rekkverk i 1.etg er målt til 70cm på det minste, dette er under kravet på 90cm på oppføringstidspunktet.

Generelt behov for vedlikehold av terrasse.

Trepilarer er fundamentert direkte på betonggulv.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er behov for å endre rekkverkshøyden til minimum 90 i 1.etg, siden dette var kravet på oppføringstidspunktet.

Utføre vedlikehold av terrassen.

Skifte råteskadet bord på gulv ved trapp i 1.etg.

Utføre løsning hvor trepilarer ikke er fundamentert direkte på betonggulv.

Andre utvendige forhold

Takkonstruksjonen er underdimensjonert på boden.

Konsekvens/tiltak: Det må unngås at det oppstår stor belastning på takkonstruksjon, siden dette vil medføre til nedbøyninger i konstruksjonen.

Overflater

Det er synlig skjevheter i tak i 2.etg.

Det er fjernet deler av bærevegg uten å montere drager mellom kjøkken og stue.

Sprekk i plateskjøt over vindu i stue.

Skadet og slitt laminatgulv 2.etg.

Hele gulvet på kjøkken/gang må medregnes å skiftes.

Ufagmessige sparkling og oppussing i 2.etg, det er sprekker på plateskjøter på en rekke

områder.

Sprekker i tak på kjøkkenet og stue.
Ubehandlet OSB plater i gang.

Genrelt knirk/svikt i gulv pga skjevhetene.
Sprekk i plateskjøter på aoverom.

Områder med skader på laminatgulv på soverom i 1.etg.
Ikke tilstrekkelig forskjøvet skjøter på laminatgulv og ufagmessige utførelse av gulv ved komfyr.
Skjevheter i himlinger i begge etasjer.
Konsekvens/tiltak: Deler av arbeidet i boligen fremstår som ufagmessige utført.
Boligen innehar en generell enkel standard.

Skal avvikene lukkes må det utføres vedlikehold og påkostninger.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad av radongass.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

Krypkjeller

Det er noen områder med tilsig/tegn til fuktighet i kjelleren.
Konsekvens/tiltak: Fukt i slike kjellere anses som normal og er ikke noe problem så lenge det brukes som en råkjeller uten trekonstruksjon mot de fuktutsatt overflatene.

Innvendige dører

Dørene har merker og bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Utføre vedlikehold av dørene.

Andre innvendige forhold

Skyvedørene er tunge å skyve på og garderobene er modne for å skiftes ut.
Konsekvens/tiltak: Skifte ut skyvedørsgarderobene i boligen.

2.etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Flislegging av vegger fremstår ikke som fagmessige utført.
Sprang på fliser og ujvne fuger,

Bom og løse fliser på ampe.

Konsekvens/tiltak: Baderommet har en tilstand som tilsier at det bør medregnes å pusses opp.

2.etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er registrert bom og løse fliser på store deler av baderomsgulvet.
Noen flis som har sprukket.

Riss og sprekker på fliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Baderommet har en tilstand som tilsier at det er modent for oppussing.
Skal baderommet fortsatt brukes må det installeres dusjkabinett.

2.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det renner fra konstant fra sisterner til toalettet.
Samt at den ene knappen for spyling ikke fungerer.

Ingen drenering fra sisterner.

Det lekker fra dusjslange.

Konsekvens/tiltak: Det er behov for vedlikehold og utbedringer av avvik hvis baderommet skal brukes videre slik det er i dag.

Manglende drenering fra sisterner kan medføre til lekkasjer som ikke blir avdekket.

Utbedre sisternen til toalettet.

2.etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ingen luftespalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Må utføres luftespalte under dørblad for å sikre godt inneklime på baderommet.

1.etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er registrert mange fliser med bom og løse fuger.

Det skulle vært utført 1:50 fall til sluket.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Baderommet har en tilstand som tilsier at det er modent for oppussing.

1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Pga tilstanden og utførelsen av baderommet det det stor usikkerhet rundt utførelsen av membransjiktet.

Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Baderommet anbefales å rehabiliteres med hensyn til tilstanden.

Skal baderommet fortsatt brukes må det installeres dusjkabinett.

1.etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Ingen synlig drenering fra innebygd sisterner.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Manglende drenering kan medføre til fuktskader på omkringliggende konstruksjon.

1.etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ingen luftespalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Montere luftespalte under dørbladet for å sikre et godt inneklime.

2.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er bruksslitasje/merker på fronter og benkeplate.
Ufagmessige montering av flere av fronter, dekkisider og sokler.
Isopor er ikke et egnet produkt som foring.
Fuktutsatt benkeplate ved oppvaskmaskin og oppvaskkum.
Konsekvens/tiltak: Kjøkkeninnredning har behov for oppgraderinger.

1.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkenet har en eldre standard.
Konsekvens/tiltak: Kjøkkenet er modent for utskiftning.

1.etasje - Kjøkken - Avtrekk
Ventilator er moden for å skiftes samtidig med kjøkkeninnredning.
Konsekvens/tiltak: Skifte ut ventilator samtidig med innredning.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det finnes ingen dokumentasjon på røroppbygget.
Rørskap har rust fronter og pleksiplater er sprukket.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det bør innhentes dokumentasjon fra utførende eller utføre en kontroll av anlegget av rørleggerfirma.

Utføre lokale utbedringer på rørskapene.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av avløpsrør.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bør innhentes dokumentasjon fra utførende eller utføre en kontroll av anlegget av rørleggerfirma.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Den ene VVB er en eldre enn 10 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Elektrisk anlegg

Det anbefales å utføre el.kontroll av det elektriske anlegget siden det ikke foreligger dokumentasjon på hele det elektriske anlegget.
Generell kommentar: Deler av anlegget er skiftet under tidligere oppussing.

Fuktsikring og drenering

Utvendig drenering er ikke fagmessige avsluttet utvendig i forhold til vinduer og mur.
Asfaltapp er ikke en egnet løsning.

Det er tegn til at det fortsatt oppstår fuktinnsig i kjeller.
Det er derfor feil/svikt ved drenering.
Konsekvens/tiltak: Det må utføres utbedringer av utvendig avslutning av drenering og isolering.

Få drenering kontrollert med kamera for å avdekke tilstanden på denne og mulig årsak til fuktinnsig.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Bygget er utsatt for vesentlig setninger.
Dette medfører til sprekker på grunnmuren, men vanskelig å se disse pga utførelsen av

asfaltpapp utvendig.

Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbart behov for utbedringer.

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er registrert stedvis noen områder med rustangrep på takrenner/nedløp, samt malingsøsl.

Når taktekket ble skiftet var det krav til snøfangere der hvor folk ferdes.

Konsekvens/tiltak: Takrenner, nedløp og beslag må holdes under oppsikt og det må medregnes stedvis utbedringer/vedlikehold.

Montere snøfangere der hvor folk ferdes slik at det ikke kan oppstå skader på personer ved nedfall fra taket.

Takkonstruksjon/Loft

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er vesentlig skjevheter i takkonstruksjon.

Fremstår som deler av bærevegg er fjernet uten å montere drager i 2.etg.

Forsterkninger av takkonstruksjon er ufagmessige utført.

Det har tidligere vært fuktinnsig i taktroen på flere områder.

Det er målt aktiv lekkasje ved pipen på befaringdagen.

Områder hvor det er synlig ut til friluft fra loftet, medfører til risikon for fuktinnsig.

Det ble registrert mange rottefeller på loftet på befaringdagen.

Eier opplyser om at det ikke har vært rotteproblem i boligen.

Konsekvens/tiltak: Skal takkonstruksjonen rettes opp må det medregnes omfattende arbeid i forhold til takkonstruksjon og bærendekonstruksjoner.

Det må gjøres tiltak på taket rundt pipen, slik at den aktive lekkasjen blir stoppet.

I tillegg må det gjøres utbedringer på taket der hvor det er synlig ut til fri luft.

Siden det er registrert en rekke rottefeller på loftet er det sannsynlig at det tidligere har forekommet rotter i boligen.

Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på den ene siden av trappen.

Opptrinn er utført for høye og er derfor ikke innenfor kravene til høyde på opptrinn.

Det er registrert skjevheter i trappen.

Konsekvens/tiltak: Skal avvikene med opptrinn og skjevheter utbedres må det utføres en ny trapp.

For høye opptrinn kan medføre til større risiko for at det kan oppstå fall i trappen.

Utføre rekkverk med hensyn til sikkerhet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 55mm retningsavvik både på kjøkken og soverom.

Noe mindre på øvrieg rom i 2.etg.

Det er målt 55mm skjevhet på det ene soverommet og 12cm i stuen.

Hele boligen har vært utsatt for omfattende setninger som har medført til vesentlig skjevheter.

Registrert områder hvor stubbloft/trebjelkelag har blitt utsatt for borrebille i kjeller.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved oppussing av boligen bør det medregnes avretting/oppretting av gulvene, siden avvikene er store.
Medfører i dag til områder med svikt/knirk i gulvkonstruksjonen.

Utføre jevnlig kontroll av trekonstruksjonen med hensyn til borrebille, ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Hele pipen er innebygd i 2.etg og 1.etg.

Det var pipebrann i 2015.

Det foreligger derfor krav om rehabilitering av pipen med stålrør.

Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Pipen kan derfor ikke brukes å må derfor rehabiliteres før denne kan tas i bruk.

2.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Pga tilstanden på baderommet er det ukjent hvilken løsning som er utført i forhold til fuktsikring.

Det er avdekket aktiv lekkasje i tak under dette baderommet, det er derfor lekkasje pga tettesjiktet eller sluk/rørøpplegg.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Pga tilstanden og utførelsen bør det medregnes å utføre renovering av baderommet med nytt tettesjikt.

1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er registrert utslag på skadelig fukt der hvor det er nedbøyning i himlingsplater og tegn til at himlingsplater er fuktutsatt.

Årsaken er med stor sannsynlighet forårsaket av lekkasje fra overliggende baderom.

Det er registrert riss i fuger og bom på fliser.

Sprukket flis i dusjsone.

Løse fliser på vegg i smuget der tidligere døråpning har vært.

Konsekvens/tiltak: Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimate. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Må utføres inngrep i konstruksjonen for å avdekke årsaken og omfanget av fuktskadene.

Baderommet har en slik tilstand at renovering anbefales.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Ulovlige oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming: Elektrisk og varmepumpe.

Luft-til-luft varmepumpe i begge etasjer.

Montert i 2023.

Eier opplyser om at det er utført service på disse i 2025.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det ikke usannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Informasjon strømforbruk: Boligen kan være tilknyttet strømvatlen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.

Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Info energiklasse

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Boligen er registrert som enebolig, men er innredet som 2 "leiligheter" og 1 anneks. Dette er ikke byggemeldt.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik

den fremstår og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 94 Rv. 110 parsell St. Hansfjellet - Onsøyvn. m.v., vedtatt 09.06.1977 med formål 400 - Offentlig friområde og 110 - Boliger.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, vedtatt 15.06.2023, med arealbruk 1001 - Bebyggelse og anlegg og følgende hensynssoner 310 - Ras- og skredfare, 320 - Flomfare og 570 - Hensyn kulturmiljø.

I henhold til kart fra kommunen, pågår det planarbeid i området. Dette området grenser inn mot denne eiendommen i vest, og strekker seg ned gjennom Holmenområdet mot Vesterelva. Se kartskisse "Arealplaner under arbeid" vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2010 iflg eier.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2017 iflg eier.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 094 374 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 4 377 496 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivingen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Rogijeh Hojat

Heftelser

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

3107/210/2/189:

16.01.1917 - Dokumentnr: 900005 - Urådighet

Gjelder feste

Vilkår i festekontrakt
Tomten består av areal fra gnr:10 bnr:2 og 25

16.01.1917 - Dokumentnr: 900005 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
Årlig avgift nok 63
Pant for forfalt festeavgift
Arealet er framålt bnr:25
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1923 - Dokumentnr: 900021 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig avgift nok 67
Gjelder tilleggsareal
Best. om varighet
Byggeforbud
Eieren har rett til å ta tomten
Tilbake til gatereg. el.lign
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Ny festeavgift utgjør kr. 1.359,- pr. år. gjeldende fra
15.02.2003.

Bestemmelser om regulering av leien .

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har legalpant jf. Lov om panterett § 6-1.

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.

Fredrikstad brann og feievesen har gitt avvik på røykløp.

Avvikene gjelder:

1. Innkledd skorstein.
2. Toppavslutning defekt.
3. Innvendig skade.
4. Hull etter røykrør mures igjen.

Andre avvik: Fyringsforbud. Det er gitt fyringsforbud pga. hull i skorstein i 2. etasje som er lukket med flis.

Anmerkning: Det anbefales seriekoblede røykvarslere i alle etasjer.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:

Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:

Provisjon 1,00% forutsatt salgssum 4 900 000,- kr. 49 000,-

Digital markeds pakke Fredrikstad kr 22 010,-

Oppgjørshonorar kr 8 250,-

Tilrettelegging kr 14 500,-

Utleddsgebyr kr 1 375,-

Visningshonorar pr visning kr 2 500,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no og EM1.no.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 15.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømleverandør vedr. formidling av strømvtaale.

Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind boligselgerforsikring
- Help boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Meglerfront
- SpareBank 1Østfold Akershus - allianse

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Håvard Ragnar Hoff-Hansen den 30.10.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende er hentet fra vedlagte egenerklæringsskjema datert 20.10.2025:

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

2022: Sprekk på flis i 1. etasje.

2024: lekkasje fra avløpet i 2. etasje på badet til taket i 1. etasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet flis.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Beskrivelse av arbeidet: Tettet rundt avløpet med baderomssilikon i 2. etasje.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Firmanavn: Bli utført av en tidligere beskjent med firma.

Beskrivelse av arbeidet: Ny memberan der det trengtes, Det ble lagt varmekabel på badene. Den 1 etasje fungerer ikke og ikke blitt reparert.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Firmanavn: Alex Bygg.

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takstein til takplater. Skiftet dører og vinduer.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012.

Firmanavn: Alex Bygg.

Beskrivelse av arbeidet: Gjort om garasjen til utehus.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010.

Firmanavn: Alex Bygg.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt til bod ved siden av hovedhuset.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt til bod på baksiden av hagen.

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja; Det kom store mengder vann i kjelleren i forbindelse med ett kommunearbeid med vannrør i gaten utenfor huset.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007.

Firmanavn: Fredrikstad Kommune.

Beskrivelse av arbeidet: Tømt kjeller for vann, tørket fukt og det ble sendt ett firma for vask.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008.

Firmanavn: Alex Bygg.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt på ny drenering rundt hele huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen.

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja; I anledning bytte av kledning, for mange år siden, oppdaget vi mellom veggene ett skjellett etter mus/rotte som tilsynelatende hadde stått der en god stund.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Firmanavn: Varmepumpe spesialisten.

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmpumper i både 1. og 2. etasje

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja; Pipebrann. Pipen ble så plumbert av brannvesenet og ikke vært i bruk siden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Firmanavn: Norgesnett og Elektrosmia installasjon AS.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringskap.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja; Lagt til terrasse og nevnte bod.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Ja; Utehuset.

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

Ja; Som nevnt så fungerer ikke varmekablene på badet i 1.etasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.200/5.500,- avhengig av boligtype i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt et tillegg på kr. 1.000,- i honorar for Boligkjøperforsikring PLUSS. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Til informasjon kan

EiendomsMegler1 offentliggjøre kjøpesum m.m i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:

Tilstandsrapport datert 30.10.2025 utført av Håvard Ragnar Hoff-Hansen

Selgers egenerklæring datert 20.10.2025

Informasjon fra kommunen vedr. byggeår, adkomst, tomteareal, tilknytningsforhold, opplysninger om kommunale avgifter

Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene

Planopplysninger og kart

Festekontrakt datert med tilleggsavtale datert 2017 og 2023 samt informasjonsskriv fra grunneier datert 30.09.2025

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Lise Krogh-Pedersen

Eiendomsmegler

Telefon: 928 27 204

E-post: lise.k@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Fredrikstad

Postboks 68

1601 FREDRIKSTAD

Org. nr. 833384252

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.























































Plantegning

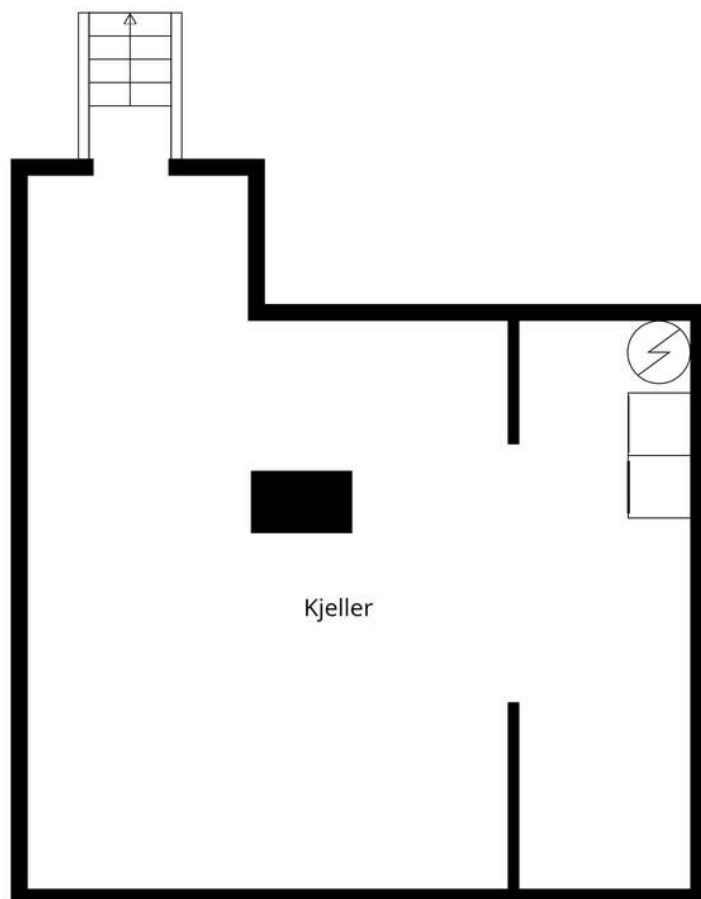


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



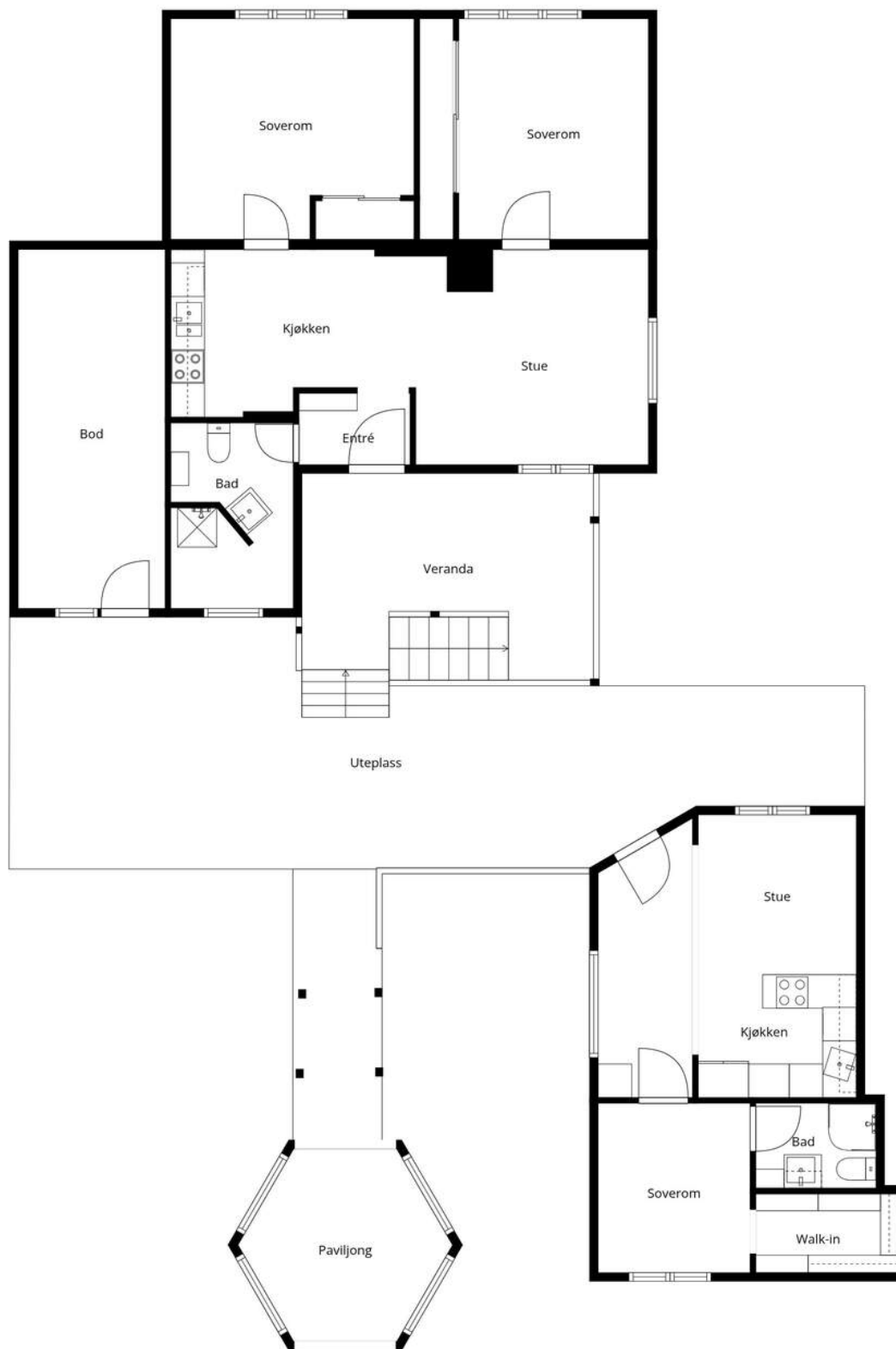
Kjeller

FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

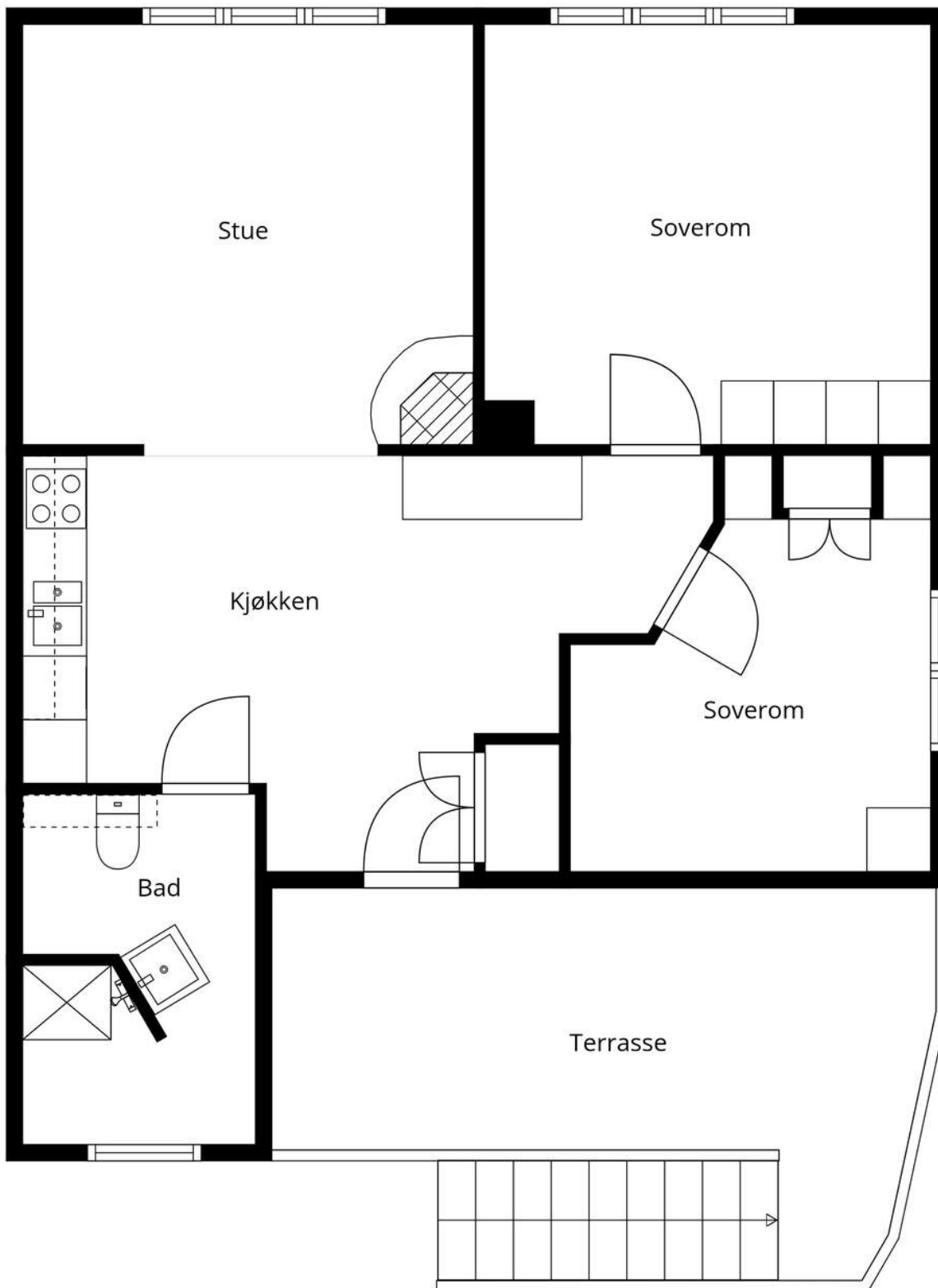


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MULVADS GATE 7

Nabolaget Holmen - vurdert av 70 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Kniple	5 min
Totalt 12 ulike linjer 0.5 km	
Fredrikstad stasjon	23 min
Linje RE20, RX20 2 km	
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.)	6 min
365 elever, 21 klasser 0.5 km	
Trosvik skole (1-7 kl.)	13 min
507 elever, 27 klasser 1.1 km	
Cicignon skole (1-10 kl.)	6 min
434 elever, 24 klasser 2.6 km	
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	11 min
180 elever, 6 klasser 1 km	
Frederik II videregående skole	9 min
1277 elever 0.8 km	
Glemmen videregående skole	12 min
1250 elever 1 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fredrik II vgs. Fredrikstad	4 min
Fredrik II VGS. avd. Frydenberg - Øs...	5 min



KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100



OPPLEVD TRYGGHET

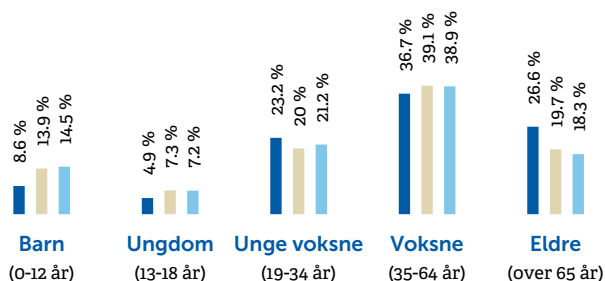
Veldig trygt 68/100



NABOSKAPET

Høflige 60/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holmen	2 428	1 466
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER



St.Hansfjellet barnehage (1-5 år)	8 min
27 barn 0.6 km	
Trosvik barnehage (1-5 år)	13 min
96 barn 1.1 km	
Christianslund barnehage (1-5 år)	14 min
30 barn 1.2 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Frydenberg	3 min
PostNord 0.2 km	
Coop Extra Christianslund	9 min
PostNord 0.8 km	



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 80/100

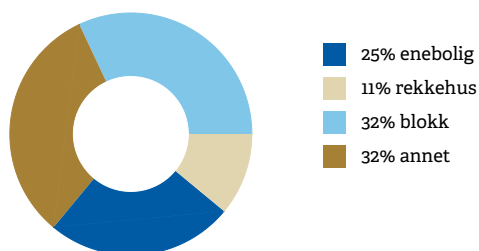
 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 79/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 76/100

SPORT

- | | |
|---|--|
|  Trara skole | 6 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.5 km |
|  Fredrik II Videregående | 6 min  |
| Aktivitetshall | 0.6 km |
|  EVO Fredrikstad | 8 min  |
|  Gymbox Fredrikstad | 8 min  |

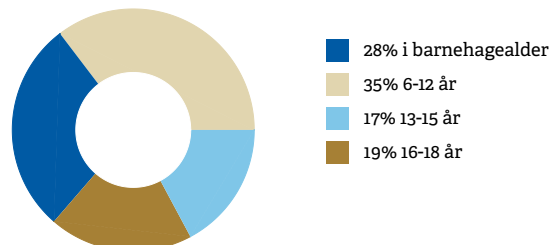
BOLIGMASSE



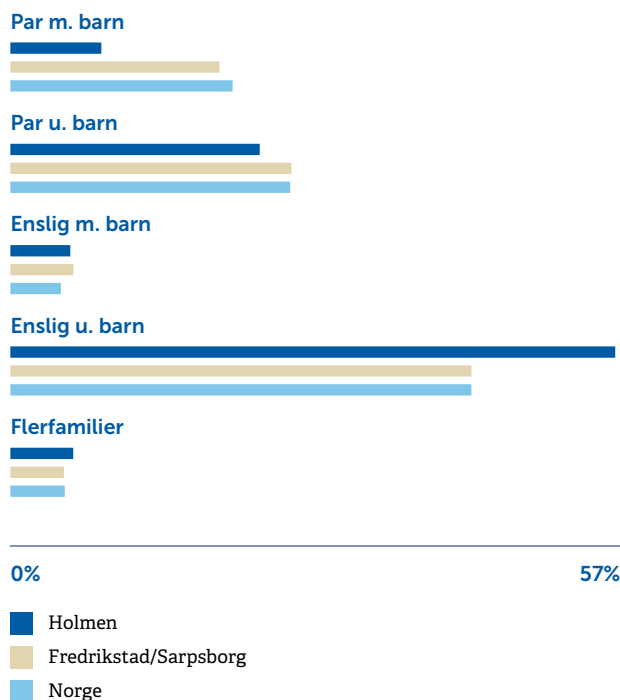
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|---|
|  Torvbyen | 12 min  |
|  Boots apotek Fredrikstad | 8 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

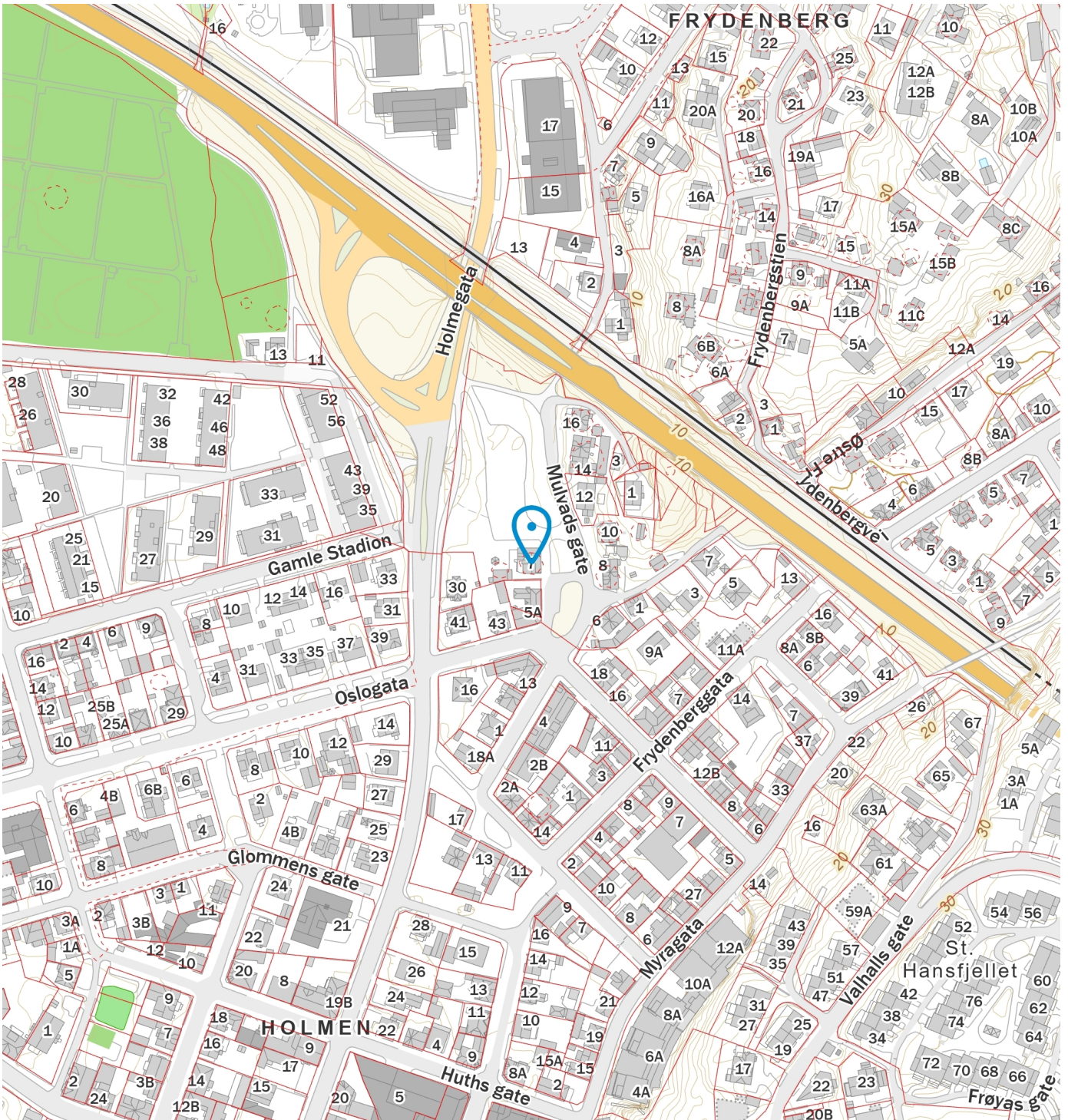
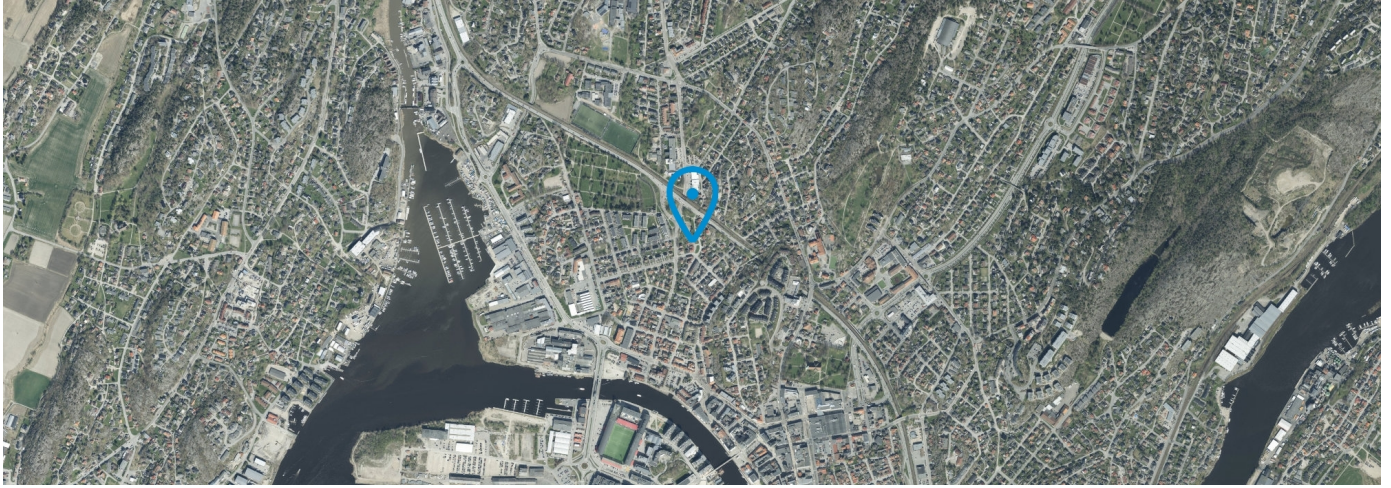


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten


En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.




Tilstandsrapport

 Enebolig

 Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 210, bnr. 2, fnr. 189

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 19972-1894

Referansenummer: PG1742

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



 **Håvard
Hansen**
Ingeniør og takstmann

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på Holmen i Fredrikstad kommune. Tomten er festet og er opparbeidet med stenlagt gårdsplass, gressplen, busker, trær, gjerde og terrasse.

Innvneid er det en enkel standard. Det er utført overflate oppussing over tid. Deler av arbeidet er ufagmessige utført.

Utvendig er det utført arbeid en del arbeid i 2008. Deler av arbeidet er ufagmessige utført.

Boligen er kun godkjent som enebolig og dagens bruk som tomannsbolig er derfor ikke godkjent. Anneks er ikke godkjent som egen boenhet, dagens bruk er derfor ikke godkjent.

Enebolig - Byggeår: 1918

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Stålsplater er lagt ovenpå eksisterende tak, kun skiftet stålsplatene iflg eier.

Vindskier og toppbord av trekonstruksjon. Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med åsbord og over-/underliggere. Det er utført lokale utbedringer av konstruksjonen i ettertid. Isolert i hovedsak med sagmøl og delvis mineralull.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Heltre utgangsdør med 2-lags isolerglass utført i 2008. Terrasse og inngangsparti oppført i trekonstruksjon. Pilarer av trekonstruksjon.

Det er trapp oppført i trekonstruksjon opp til 2.etg.

Det er etablert en bod på nordsiden av boligen. Denne er utført med støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker. Bærendekonstruksjon av reisverk utvendig kledd med liggende trekledning. Pultak oppført med tresperrer utvedig tekket med stålsplater

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er overflate oppusset over tid. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringdagen. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe.

Elementpeis plassert i stue i 2.etg. Bygningen har kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er lav høyde så den er ikke målverdig.

Det var lagret mye løssøre i kjeller på befaringdagen, dette gjør at det ikke var mulig å kontrollere alle overflater nøye.

Formpresset innerdører av typen 3-speils og heltre innerdører av typen 3-speils.

Eldre skyveldørgsgarderober på begge soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, servant og dusjvegger/hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Ingen utslag på skadelig fukt.

Bad

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkkenet. Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i trekonstruksjon i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenet har en eldre standard. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg over benk. Integreert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg. 2 stk varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i krypkjeller. Luft-til-luft varmpumpe i begge etasjer. Montert i 2023.

Eier opplyser om at det er utført service på disse i 2025. Åpnet og skjult elektrisk anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

El.skap er plassert på kjøkken i 2.etg.
63A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 4*16A/2*10A med automatsikringer.

Det er undermåler og hovedbryter på 25A til annekset.

El.skap for 1.etg er plassert i garderobeskap.

63A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 2*16A/2*15A/2*10A med automatsikring.

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert i garderobeskap i 2.etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Eier opplyser om at det ble utført drenering på boligen i 2010

Bygningen av teglsteinsmur i kjeller.

Det er kun den som er synlig for besiktning.

Tomten er stort sett flat.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2010 iflg eier.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2017 iflg eier.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsgrad er basert med hensyn til alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på boligen.

Boligen er kun godkjent som enebolig.

Dagens løsning på boligen som en tomannsbolig er derfor ikke godkjent.

Anneks

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

Det er i dag utført kjøkken i annekset, dette utløser krav om søknad om egen boenhet.

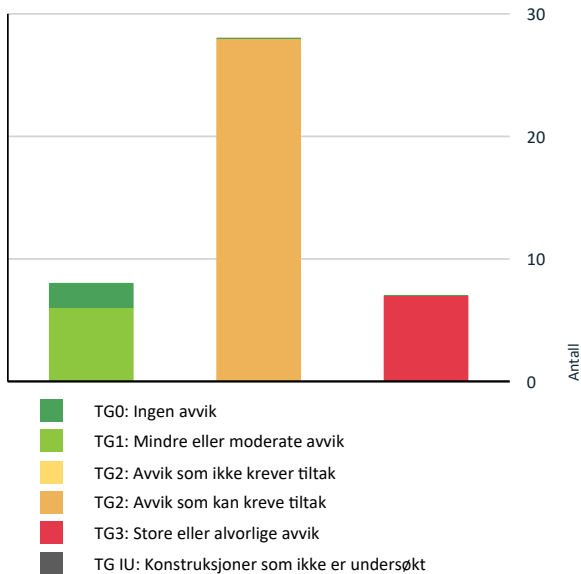
På tegninger/byggesøknad fra 2017 er det ikke inntegnet eget kjøkken og søknaden gjelder da kun endring fra tilleggsdel til hoveddel.

Dagens løsning er derfor ikke godkjent, siden annekset ikke er en egen boenhet.

Det er ikke søkt om ferdigattest etter at tiltakene er utført.

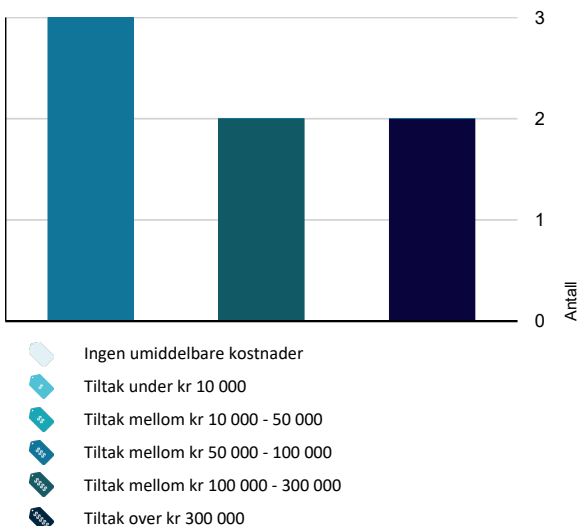
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOelig

Byggeår

1918

Anvendelse**Standard**

Bolige innehar en generell enkel standard.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og stedvis utbedringer med hensyn til alder og ufagmessige utførelse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er besiktiget fra takfoten mot vest.

Stålplater er lagt ovenpå eksisterende tak, kun skiftet stålplatene iflg eier.

Ukjent når dette ble utført

Vindskier og toppbord av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Stålplater er skrudd fast til lektene, det er derfor vanskelig å se undertaket som er brukt.

Men i området nederste ved takfoten er det tegn til at det er brukt Platon Multi som er en knasteplast.

Plater er kappet i bunn, dette medfører til rust i bunn av platene.

Maling flasser på vindskier og toppbord og tegn til fuktskader i endevend.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Platon Multi er ikke beregnet for bruk som undertak, dette er en spesialkonstruert knasteplate som kapillærbrytende sjikt, til gulv og vegg innvendig.

Produktet er derfor ikke egnet for denne bruken.

Takkonstruksjonen må holdes under jevnlig oppsikt.

Utføre vedlikehold og utbedringer på vindskier for å bevare levetiden på disse.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Besiktet fra terrasse mot vest og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det er registrert stedvis noen områder med rustangrep på takrenner/nedløp, samt malingssøl.

Når taktekket ble skiftet var det krav til snøfangere der hvor folk ferdes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag må holdes under oppsikt og det må medregnes stedvis utbedringer/vedlikehold.

Montere snøfangere der hvor folk ferdes slik at det ikke kan oppstå skader på personer ved nedfall fra taket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser om at det ble utført ny trekledning ca 2008. Kledning på oppløft ved inngang i 2.etg er ikke skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig tegn til lufting i bunn av trekledning, det er i tillegg lagt en asfaltapp fra undersiden av trekledning som vanskeliggjør besiktningen av undersiden av trekledningen.

Manglende vannbrett løsning og beslagsløsning er rundt vinduer og dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utvendig utførelse av trekledning er ufagmessige utførelse. Utvendig fasader må derfor holdes under oppsikt og det må forventes at levetiden til trekledning blir forkortet med hensyn til løsninger som er utført.

Manglende beslagsløsning og vannbrett over vinduer medfører til en uønsket fuktbelastning.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med åsbord og over -/underliggere.

Det er utført lokale utbedringer av konstruksjonen i ettertid. Isolert i hovedsak med sagmøl og delvis mineralull.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er avvik:

Det er vesentlig skjevheter i takkonstruksjon. Fremstår som deler av bærevegg er fjernet uten å montere drager i 2.etg. Forsterkninger av takkonstruksjon er ufagmessige utført.

Det har tidligere vært fuktinnstig i taktroen på flere områder.

Det er målt aktiv lekkasje ved pipen på befaringdagen.

Områder hvor det er synlig ut til friluft fra loftet, medfører til risikon for fuktinnstig.

Det ble registrert mange rottefeller på loftet på befaringdagen.

Eier opplyser om at det ikke har vært rotteproblem i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal takkonstruksjonen rettes opp må det medregnes omfattende arbeid i forhold til takkonstruksjon og bærende konstruksjoner.

Det må gjøres tiltak på taket rundt pipen, slik at den aktive lekkasjen blir stoppet.

I tillegg må det gjøres utbedringer på taket der hvor det er synlig ut til fri luft.

Siden det er registrert en rekke rottefeller på loftet er det sannsynlig at det tidligere har forekommet rotter i boligen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Heltre utgangsdør med 2-lags isolerglass utført i 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdørene har vedlikeholdsbehov.

Det er utført fliser direkte mot terskel mot dør og treterskel i 1.etg
Det er derfor ukjent hvilken løsningen som er gjort med hensyn til fuktsikring siden døren er trukket inn i konstruksjonen.

Utføre vedlikehold på ytterdør for å bevare levetiden.

Løsning med inntrukket dører er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktighet.

Det er derfor viktig at det er utført en god løsning med fuktsikring på dette området.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har behov for vedlikehold pga flassing.

Det er manglende beslagsløsninger under og over vinduene.

Konsekvens/tiltak

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

Utføre vedlikehold for å bevare levetiden til vinduene.

Det er fare for at det kan oppstå fuktinnsig under og over vinduene ved dagens konstruksjon.

Må derfor utføres utbedringer av vinduene med hensyn til beslagsløsninger.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse og inngangsparti oppført i trekonstruksjon.
Pilarer av trekonstruksjon.
Dette er utført i 2008 iflg eier.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket er utført med 90cm høyde i 2.etg dette er under dagens krav på 1 meter.

Rekkverk i 1.etg er målt til 70cm på det minste, dette er under kravet på 90cm på oppføringstidspunktet.

Generelt behov for vedlikehold av terrasse.

Trepilarer er fundamentert direkte på betonggulv.

Konsekvens/tiltak

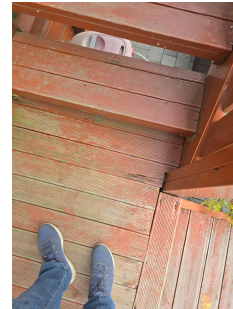
- Tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er behov for å endre rekkverkshøyden til minimum 90 i 1.etg, siden dette var kravet på oppføringstidspunktet.

Utføre vedlikehold av terrassen.

Skifte råteskadet bord på gulv ved trapp i 1.etg.

Utføre løsning hvor trepilarer ikke er fundamentert direkte på betonggulv.



TG 3 Utvendige trapper

Det er trapp oppført i trekonstruksjon opp til 2.etg.
Rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på den ene siden av trappen.

Opptrinn er utført for høye og er derfor ikke innenfor kravene til høyde på opptrinn.

Det er registrert skjevheter i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene med opptrinn og skjevheter utbedres må det utføres en ny trapp.

For høye opptrinn kan medføre til større risiko for at det kan oppstå fall i trappen.

Utføre rekkverk med hensyn til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er etablert en bod på nordsiden av boligen.

Denne er utført med støpt betonggulv og ringmur av lettklinkerblokker.

Bærendekonstruksjon av reisverk utvendig kledd med liggende trekledning.

Pultak oppført med tresperrer utvedig tekket med stålplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er underdimensjonert på boden.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det må unngås at det oppstår stor belastning på takkonstruksjon, siden dette vil medføre til nedbøyninger i konstruksjonen.



INNVENDIG

TC 2 Overflater

GULV: Laminat og fliser.
VEGG: Glassfiberstrie, malte slette vegger, fliser, panelplater og tapet.
TAK: Himlingsplater og malte slette overflater.
Boligen er overflate oppusset over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig skjevheter i tak i 2.etg.

Det er fjernet deler av bærevegg uten å montere drager mellom kjøkken og stue.

Sprekk i plateskjøt over vindu i stue.

Skadet og slitt laminatgulv 2.etg.

Hele gulvet på kjøkken/gang må medregnes å skiftes.

Ufagmessige sparkling og oppussing i 2.etg, det er sprekker på plateskjøter på en rekke områder.

Sprekker i tak på kjøkkenet og stue.

Ubehandlet OSB plater i gang.

Genrelt knirk/svikt i gulv pga skjevhetene.

Sprekk i plateskjøter på aoverom.

Områder med skader på laminatgulv på soverom i 1.etg.

Ikke tilstrekkelig forskjøvet skjøter på laminatgulv og ufagmessige utførelse av gulv ved komfyr.

Skjevheter i himlinger i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deler av arbeidet i boligen fremstår som ufagmessige utført.

Boligen innehar en generell enkel standard.

Skal avvikene lukkes må det utføres vedlikehold og påkostninger.



TC 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er målt 55mm retningsavvik både på kjøkken og soverom.
Noe mindre på øvrieg rom i 2.etg.

Det er målt 55mm skjevhet på det ene soverommet og 12cm i stuen.

Hele boligen har vært utsatt for omfattende setninger som har medført til vesentlig skjevheter.

Registrert områder hvor stubbloft/trebjelkelag har blitt utsatt for borrebille i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppussing av boligen bør det medregnes avretting/oppretting av gulvene, siden avvikene er store.

Medfører i dag til områder med svikt/knirk i gulvkonstruksjonen.

Utføre jevnlig kontroll av trekonstruksjonen med hensyn til borrebille, ingen umiddelbart behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad av radongass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er helseskadelig og det anbefales derfor å gjøres målinger slik at radonnivået i boligen blir avdekket.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Elementpeis plassert i stue i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Hele pipen er innebygd i 2.etg og 1.etg.

Det var pipebrann i 2015.

Det foreligger derfor krav om rehabilitering av pipen med stålrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipen kan derfor ikke brukes å må derfor rehabiliteres før denne kan tas i bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er lav høyde så den er ikke målverdig.

Det var lagret mye løssøre i kjeller på befaringsdagen, dette gjør at det ikke var mulig å kontrollere alle overflater nøye.

Vurdering av avvik:

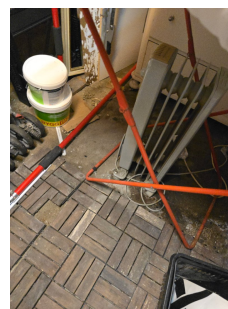
- Det er avvik:

Det er noen områder med tilsig/tegn til fuktighet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt i slike kjellere anses som normal og er ikke noe problem så lenge det brukes som en råkjeller uten trekonstruksjon mot de fuktutsatt overflatene.



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Formpresset innerdører av typen 3-speils og heltre innerdører av typen 3-speils.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Dørene har merker og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Uføre vedlikehold av dørene.



! TG 2 Andre innvendige forhold

Eldre skyvedørgarderobes på begge soverommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Skyvedørene er tunge å skyve på og garderobene er modne for å skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Skifte ut skyvedørgarderobene i boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

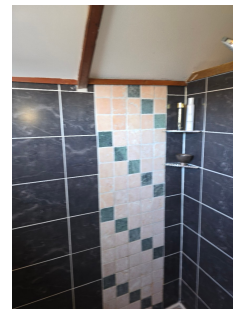
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Flislegging av vegger fremstår ikke som fagmessige utført.
Sprang på fliser og ujvne fuger,

Bom og løse fliser på ampe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Baderommet har en tilstand som tilsier at det bør medregnes å pusses opp.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til rett i underkant av 1:50 i en radius på 80cm fra sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28cm

Vurdering av avvik:

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

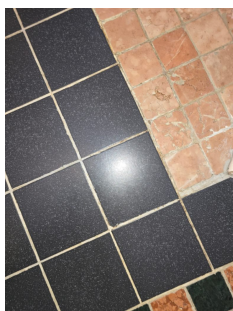
Det er registrert bom og løse fliser på store deler av baderomsgulvet. Noen flis som har sprukket.
Riss og sprekker på fliser i dusjsjonen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Baderommet har en tilstand som tilsier at det er modent for oppussing. Skal baderommet fortsatt brukes må det installeres dusjkabinett.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

ⓘ TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ingen synlig membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Pga tilstanden på badet er det ukjent hvilken løsning som er utført i forhold til fuktsikring.

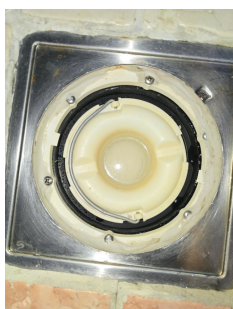
Det er avdekket aktiv lekkasje i tak under dette badet, det er derfor lekkasje pga tettesjiktet eller sluk/rørpropplegg.

Konsekvens/tiltak

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

Pga tilstanden og utførelsen bør det medregnes å utføre renovering av badet med nytt tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant og dusjvegger/hjørne.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det renner fra konstant fra sistene til toalettet.
Samt at den ene knappen for spyling ikke fungerer.

Ingen drenering fra sistene.

Det lekker fra dusjslange.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer av avvik hvis badet skal brukes videre slik det er i dag.

Manglende drenering fra sistene kan medføre til lekkasjer som ikke blir avdekket.

Utbedre sistene til toalettet.



2. ETASJE > BAD

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Ingen luftespalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak

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

Må utføres luftespalte under dørblad for å sikre godt inn klima på badet.

2. ETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Ingen utslag på skadelig fukt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er registrert utslag på skadelig fukt der hvor det er nedbøyning i himlingsplater og tegn til at himlingsplater er fuktutsatt. Årsaken er med stor sannsynlighet forårsaket av lekkasje fra overliggende badrom.

Det er registrert riss i fuger og bom på fliser. Sprukket flis i dusjsone.

Løse fliser på vegg i smuget der tidligere døråpning har vært.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Må utføres inngrep i konstruksjonen for å avdekke årsaken og omfanget av fuktskadene.

Baderommet har en slik tilstand at renovering anbefales.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er utført rett under 1:50 til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.

Vurdering av avvik:

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

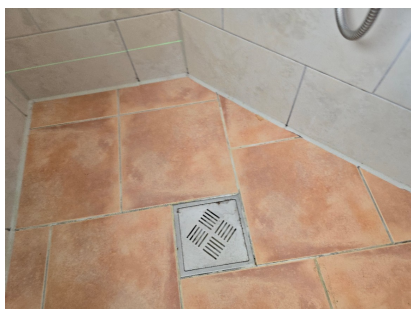
Det er registrert mange fliser med bom og løse fuger. Det skulle vært utført 1:50 fall til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Baderommet har en tilstand som tilsier at det er modent for oppussing.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ingen synlig membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Pga tilstanden og utførelsen av badet rommet det stor usikkerhet rundt utførelsen av membransjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:

Baderommet anbefales å rehabiliteres med hensyn til tilstanden. Skal baderommet fortsatt brukes må det installeres dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Ingen synlig drenering fra innebygde sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Manglende drenering kan medføre til fuktskader på omkringliggende konstruksjon.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen luftespalte under dørblad.

Konsekvens/tiltak

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

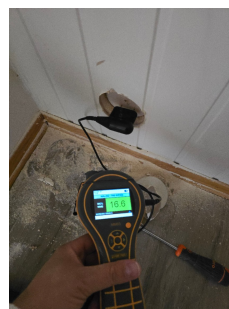
Monter luftespalte under dørbladet for å sikre et godt inn klima.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkkenet.

Ingen utslag på skadelig fukt ved fuktmålinger i trekonstruksjon i vegg.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Fliser på vegg over benk.

Integrert komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje/merker på fronter og benkeplate.

Ufagmessige montering av flere av fronter, dekkstider og sokler.

Isopor er ikke et egnet produkt som foring.

Fuktutsatt benkeplate ved oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredning har behov for oppgraderinger.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr.

Fliser på vegg over benk.

Kjøkkenet har en eldre standard.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

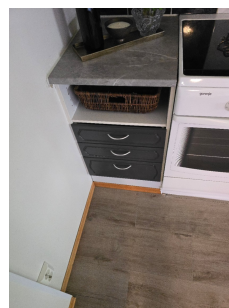
- Det er avvik:

Kjøkkenet har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet er modent for utskiftning.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er moden for å skiftes samtidig med kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut ventilator samtidig med innredning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør)

Det er besikket i rørskap.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det finnes ingen dokumentasjon på røropplegget. Rørskap har rust fronter og pleksiplater er sprukket.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon fra utførende eller utføre en kontroll av anlegget av rørleggerfirma.

Utføre lokale utbedringer på rørskapene.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon fra utførende eller utføre en kontroll av anlegget av rørleggerfirma.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

2 stk varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Den ene VVB er en eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Ingen umiddelbart behov for utbedringer.



TG 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmpumpe i begge etasjer.
Montert i 2023.

Eier opplyser om at det er utført service på disse i 2025.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpnet og skjult elektrisk anlegg.

El.skap er plassert på kjøkken i 2.etg.
63A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 4*16A/2*10A med automatsikringer.

Det er undermåler og hovedbryter på 25A til annekset.

El.skap for 1.etg er plassert i garderobeskap.

63A hovedsikring og 6 fordelingskurser på 2*16A/2*15A/2*10A med automatsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja **Det anbefales å utføre el.kontroll av det elektriske anlegget siden det ikke foreligger dokumentasjon på hele det elektriske anlegget.**

Generell kommentar

Deler av anlegget er skiftet under tidligere oppussing.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat er plassert i garderobeskap i 2.etg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Eier opplyser om at det ble utført drenering på boligen i 2010

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig drenering er ikke fagmessige avsluttet utvendig i forhold til vinduer og mur.

Asfaltapp er ikke en egnet løsning.

Det er tegn til at det fortsatt oppstår fuktinnslag i kjeller.

Det er derfor feil/svikt ved drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må utføres utbedringer av utvendig avslutning av drenering og isolering.

Få drenering kontrollert med kamera for å avdekke tilstanden på denne og mulig årsak til fuktinnsig.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen av teglsteinsmur i kjeller.
Det er kun den som er synlig for besiktning.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Bygget er utsatt for vesentlig setninger.
Dette medfører til sprekker på grunnmuren, men vanskelig å se disse pga utførelsen av asfaltapp utvendig.

Ingen umiddelbart behov for utbedringer.



! TG 0 Terrenghold

Tomten er stort sett flat.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2010 iflg eier.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2017 iflg eier.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsgrad er basert med hensyn til alder.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

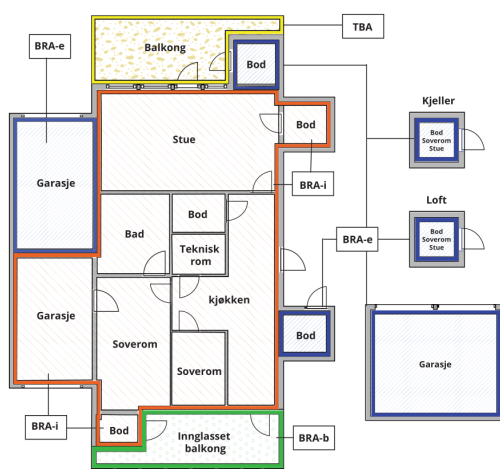
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Takstrappport

Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 2
3107 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.etasje	74			74	15		74
1.etasje	73	24		97	12		97
Krypkjeller						49	49
SUM	147	24			27	49	220
SUM BRA	171						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, gang, bad		
1.etasje	Gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad	Utv.bod	
Krypkjeller			

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Kjelleren er ikke målverdig areal pga takhøyde på ca 1,75m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på boligen.

Boligen er kun godkjent som enebolig.

Dagens løsning på boligen som en tomannsbolig er derfor ikke godkjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Vedlegg: Takstrappport

Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 2
3107 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Soverom, stue/kjøkken, bad, bod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.
Arealet er vurdert som BRA-E siden annekset ikke er godkjent som egen boenhet.
Bod i bakkant er ikke målverdig areal pga takhøyde under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er i dag utført kjøkken i annekset, dette utløser krav om søknad om egen boenhet.
På tegninger/byggesøknad fra 2017 er det ikke inntegnet eget kjøkken og søknaden gjelder da kun endring fra tilleggsdel til hoveddel.
Dagens løsning er derfor ikke godkjent, siden annekset ikke er en egen boenhet.

Det er ikke søkt om ferdigattest etter at tiltakene er utført.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	24
Anneks	0	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Rogijeh Hojat	Kunde

Vedlegg: Takstrappport

Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 2
3107 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	2	189	0	491 m ²	Matrikkelrapport - Historisk oppgitt areal	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Mulvads gate 7	20.03.1923	20.03.2033	20.03.2063

Hjemmelshaver

Hojat Rogijeh

Kommentar

Tomten er ikke oppmålt, det kan derfor forekomme avvik ved en oppmåling av eiendommen.

Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 2
3107 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Mulvads gate 7 ligger i et eldre boligstrøk på Holmen i Fredrikstad kommune. Området består for det meste av frittliggende eneboliger, tomannsboliger og leiligheter. Gode solforhold med utsikt mot nærområde. Område er lite trafikkert, men det er noe trafikkstøy fra nærområdet. Gangavstand til skole, idrettsanlegg, matbutikk og Fredrikstad sentrum. Kort vei til gode turområder i Fredrikstad marka.

Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan: Rv. 110 parsell St. Hansfjellet - Onsvyvn. m.v.
Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplanens arealdel for perioden 2023-2035.

Avsatt til bebyggelse og anlegg.

Faresone: Flomfare

Hensynssone: Kulturmiljø

310 - Ras- og skredfare

Om tomten

Tomten er festet og er opparbeidet med stenlagt gårdsplass, gressplen, busker, trær, gjerde og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

1917/900005-2/86 URÅDIGHET

16.01.1917 GJELDER FESTE

VILKÅR I FESTEKONTRAKT

TOMTEN BESTÅR AV AREAL FRA GNR.10 BNR.2 OG 25

1917/900005-4/86 FESTEKONTRAKT - VILKÅR

16.01.1917 GJELDER FESTE

FESTETID: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 63

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

AREALET ER FRAMÅLT BNR.25

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1923/900021-2/86 FESTEKONTRAKT - VILKÅR

20.03.1923 GJELDER FESTE

ÅRLIG AVGIFT NOK 67

GJELDER TILLEGGSAREAL

BEST. OM VARIGHET

BYGGEFORBUD

EIEREN HAR RETT TIL Å TA TOMTEN

TILBAKE TIL GATEREG. EL.LIGN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/7673-1/86 NYE VILKÅR

13.06.2003 Ny festeavgift utgjør kr. 1.359,- pr. år. gjeldende fra 15.02.2003.

Bestemmelser om regulering av leien .

Vedlegg: Takstrapport

Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 2
3107 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 203 200	2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg				
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1963

Kommentar

Standard

Annekset innehar en enkel standard.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer.
Arbeid som er utført fremstår som ufagmessige utført.

Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 2
3107 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Bygningsstruktur

Anneks oppført på ett plan med saltak.

Utvendige forhold

Anneks oppført med støpt gulv og ringmur av lettklinkerblokker.
Manglende pussing av lettklinkerblokker.

Bærendekonstruksjon av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning.
Ingen lufting i bunn av konstruksjonen.
Ukjent hvilken løsning det er utført i forhold til brannskille mot nabo.
Ufagmessige utførelse i forhold til vannbrett/beslag på vinduer.

Trevinduer av 2-lags isolerglass.
Ytterdør av trekonstruksjon av 2-lags isolerglass.

Saltak oppført i trekonstruksjon utvendig tekket med stålplater.
Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke mulig å kontrollere.
Råteskader i toppen av møne på vindskier og toppbord.

Innvendige forhold

GULV: Fliser og parkett.
VEGG: Tapet, malte slette vegger og fliser.
TAK: Himlingsplater og malte slette tak.
Synlig heksesot tak i leiligheten.
Områder områder med manglende ferdigstillelse av oppussing.
Deler av oppussing er ufaglig utført.
Området med sprekker i fliser og bom på guvfliser

Heltre innerdører av typen 3-speil.
Slette malte innedører.

Tekniske installasjoner

Skjult og åpent elektrisk anlegg.
Fordelingskap er plassert på soverom .
7 fordelingskurser på 20A/3*16A/2*15A/10A med automatsikringer.

Kjøkken

Kjøkken innredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Klikkvinyl på vegg over benk.
Integrert mikro og komfyr.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Enkel standard.

Våtrom

Flislagt badrom innredet med servantinnredning, frittstående toalett og dusjhjørne.
Oppvarming med varmekabler i gulv.
Elektrisk vifte på yttervegg. Ingen tilluft til baderommet.

Flislegging fremstår som ufagmessig utført.
Registrert riss i fuger på gulv og vegger i våtsonen.
Bom på guvfliser.
Ingen synlig membran.
Utført lokalt fall på over 1:100, gulv ved terskel er 15mm over topp sluk.

Tilbygg / modernisering

2017 Tilbygg/ombygd Endret fra tilleggsdel til hoveddel.

Vedlegg: Takstrapport

Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr 210 - Bnr 2
3107 FREDRIKSTAD

Ingeniør Håvard Hansen AS
Lundestadtoppen 2A
1613 FREDRIKSTAD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Rogijeh Hojat

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2004
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mulvads Gate 7

1610 Fredrikstad

3107-210/2/189/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

2022: Sprekk på flis i 1. etasje

2024: lekkasje fra avløpet i 2. etasje på badet til taket i 1. etasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet flis.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Tettet rundt avløpet med baderomssilikon i 2. etasje

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Bli utført av en tidligere beskjent med firma

Beskrivelse av arbeidet: Ny memberan der det trengtes, Det ble lagt varmekabel på badene. Den 1 etasje fungerer ikke og ikke blitt reparert

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Alex Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takstein til takplater. Skiftet dører og vinduer.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Alex Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Gjort om garasjen til utehus.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Alex Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Lagt til bod ved siden av hovedhuset

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Lagt til bod på baksiden av hagen

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Det kom store mengder vann i kjelleren i forbindelse med ett kommunearbeid med vannrør i gaten utenfor huset

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Fredrikstad Kommune

Beskrivelse av arbeidet: Tømt kjeller for vann, tørket fukt og det ble sendt ett firma for vask.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Alex Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Lagt på ny drenering rundt hele huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

I anledning bytte av kledning, for mange år siden, oppdaget vi mellom veggene ett skjellett etter mus/rotte som tilsynelatende hadde stått der en god stund.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Varmepumpe spesialisten

Beskrivelse av arbeidet: Installert varmpumper i både 1. og 2. etasje

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Pipebrann. Pipen ble så plumbert av brannvesenet og ikke vært i bruk siden.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Norgesnett og Elektrosmia installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringskap

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Lagt til terrasse og nevnte bod

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Utehuset

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Som nevnt så fungerer ikke varmekablene på badet i 1.etasje

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/2/189/0

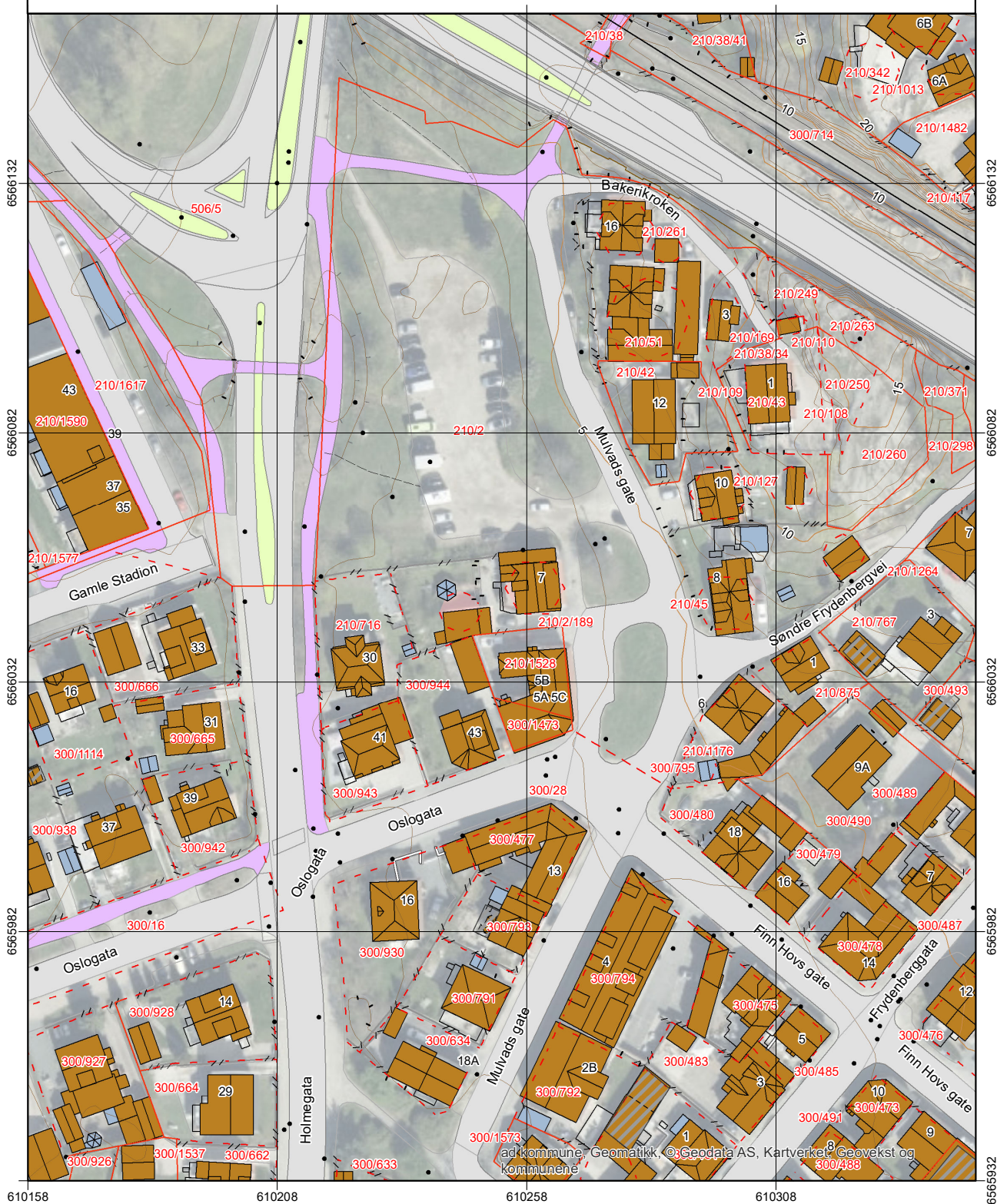


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/2/189/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



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.



ad kommune_Geomatikk

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/2/189/0

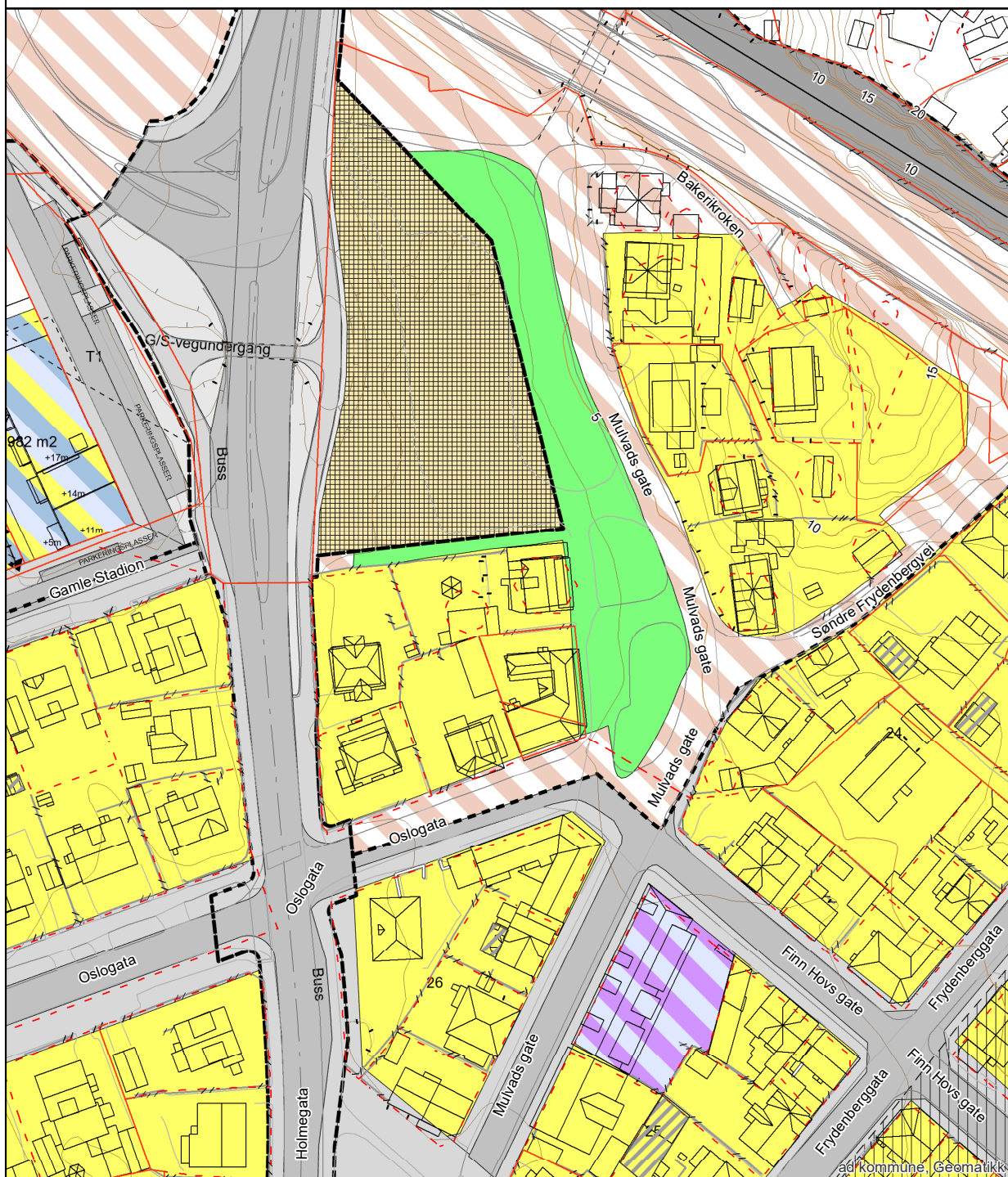
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



Planident: 94
Ikrafttredelsesdato: 9.6.1977
Plannavn: Rv. 110 parsell St. Hansfjellet - Onsøyvn. m.v.

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

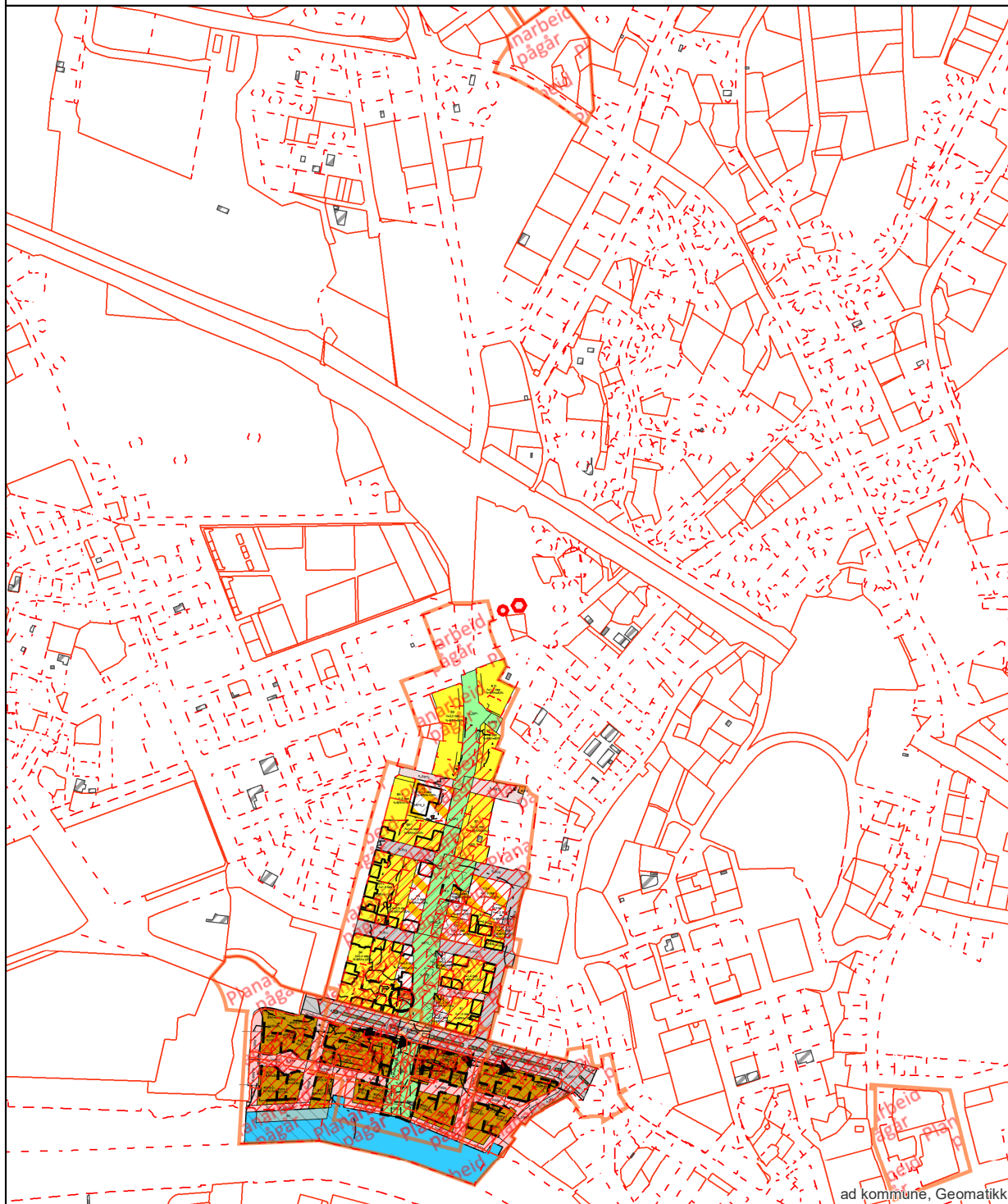
Adresse: Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/2/189/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-29



Planident: 1099
Plannavn: Veumbekken-Holmen

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



ad kommune, Geomatikk

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



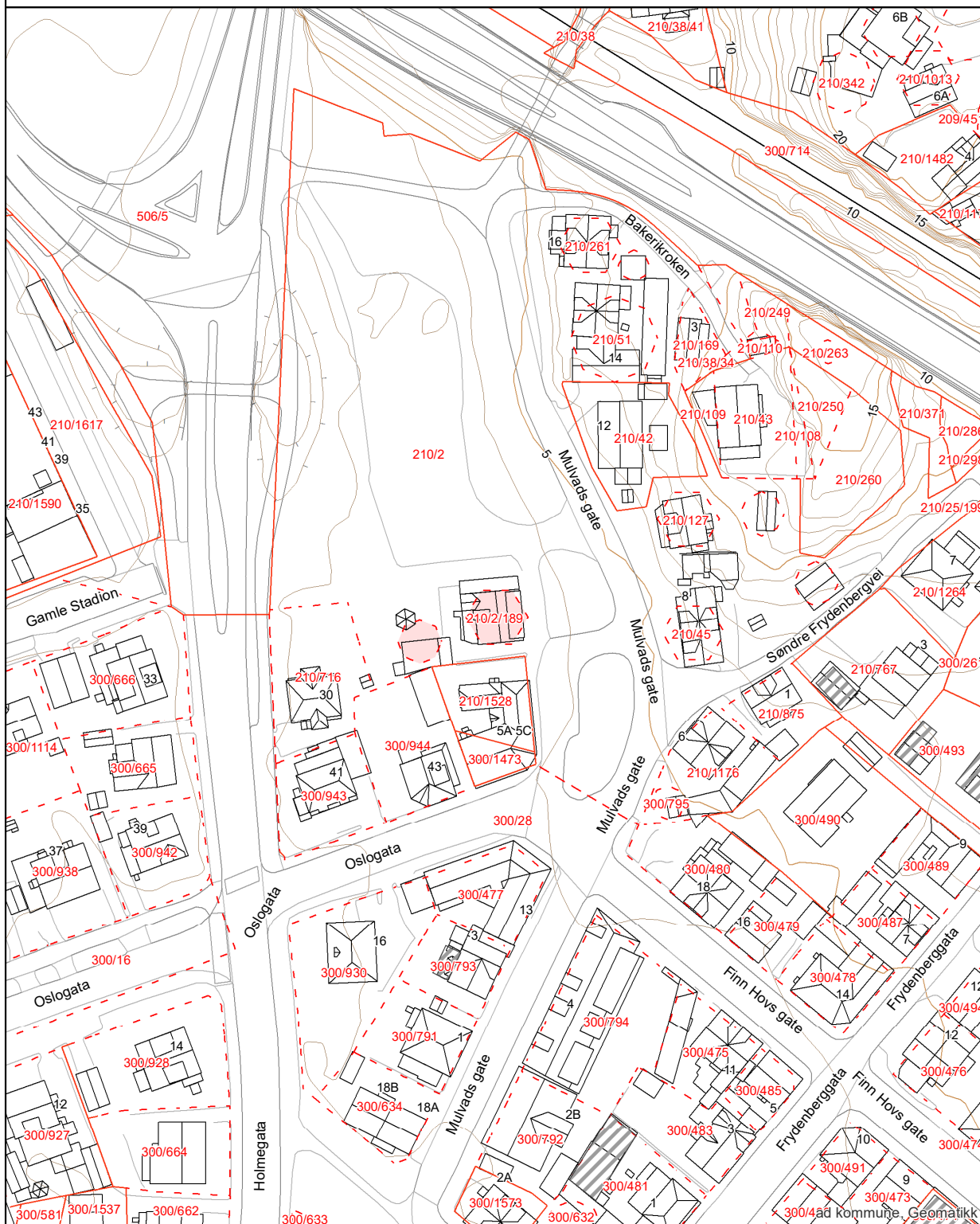
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/2/189/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/2/189/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



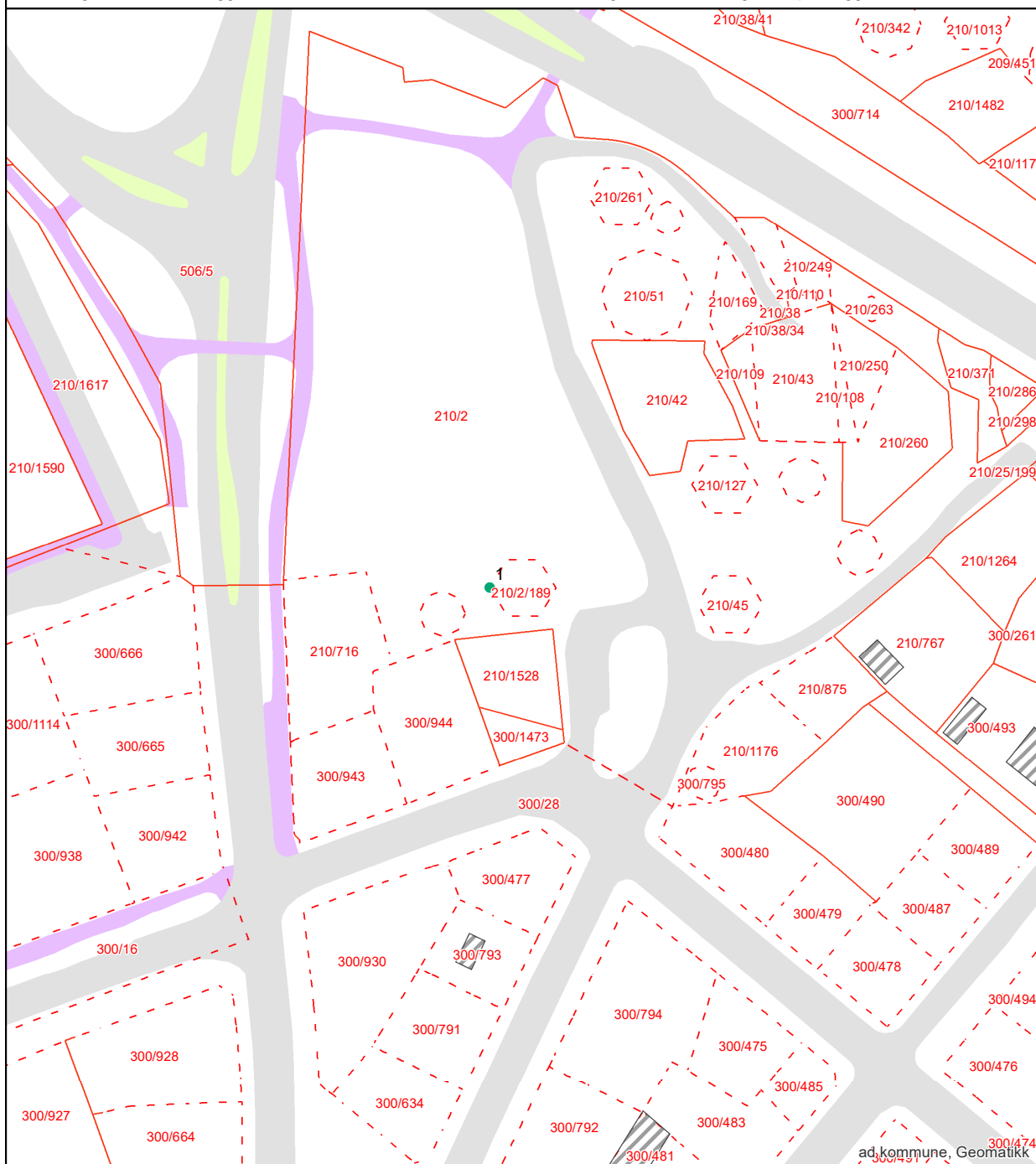
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



ad.kommune, Geomatikk

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 29.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566051.00149	610253.995954	Ikke spesifisert	36.03	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

side: 1

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mulvads gate 7, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/2/189/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



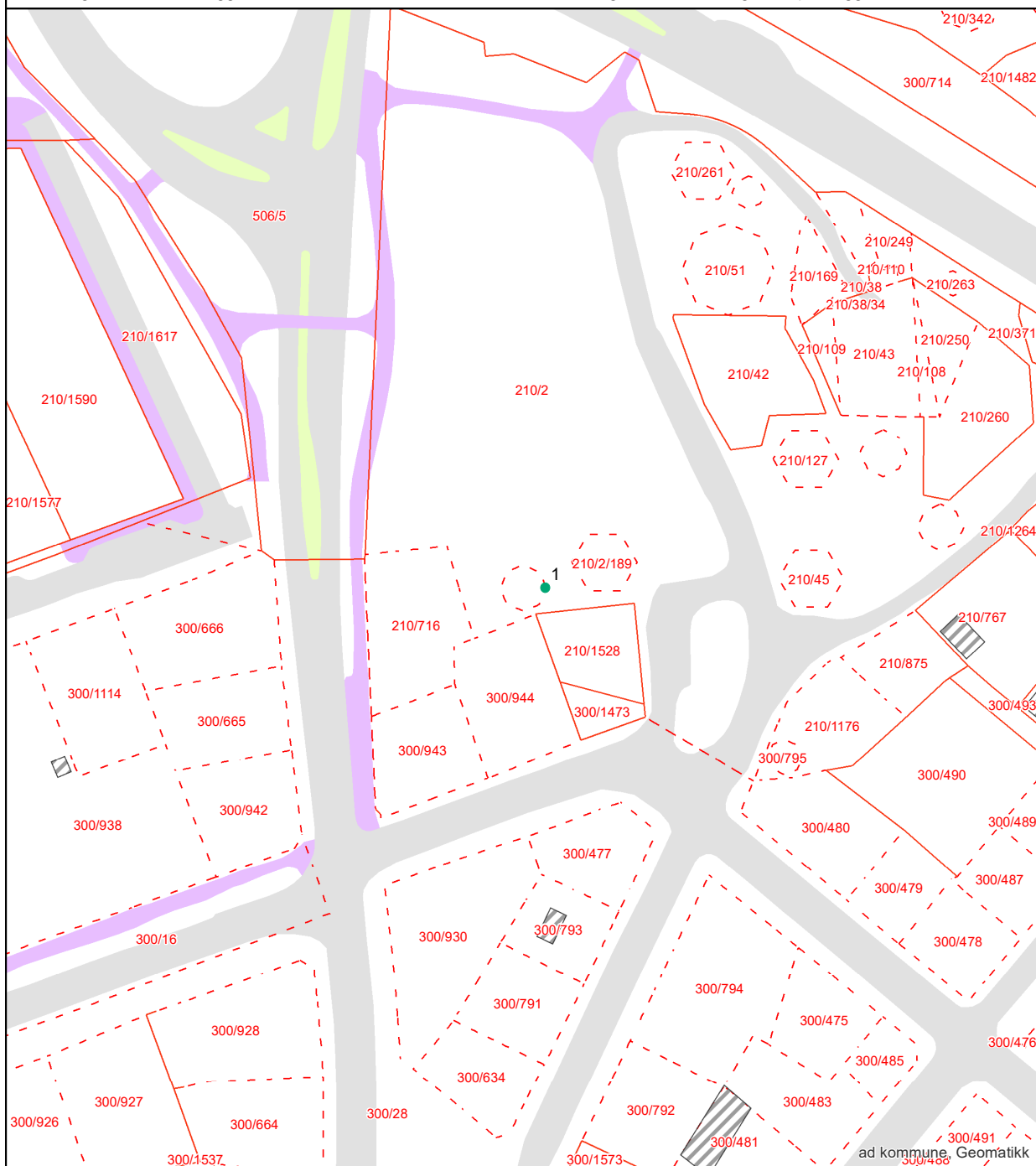
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 29.9.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566046.27201	610249.294611	Ikke spesifisert	25.77	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Fredrikstad kommune Meglerinformasjon

Hojat Rogijeh

Mulvads Gate 7

1610 Fredrikstad

Adresse: Mulvads Gate 7 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 6246958

Eiendom: 210 / 2 / 189 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 02.07.2019

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 02.10.2025

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Malte Andreas
Pettersen

Avtale nr: 11736

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein

Plassering: 1

- 1 Inneledd skorstein 3 sider 1 etg og 1 side 2 etg.
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*
- 2 Toppavslutning defekt Skjøt mellom teglskorstein og elementskorstein ligger i bjelkelaget.
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*
- 3 Innvendig skade Dårlige fuger i skorsteinen.
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*
- 4 Hull etter røykrør mures igjen Hull i 1.etg er lukket med flise. Hullet må mures igjen med samme materiale som skorsteinen i utgangspunktet er laget av.
Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

Andre avvik:

- 1 Avtale Fyringsforbud

Det gis fyringsforbud på skorstein pga hull i skorstein i 2 etg som er lukket med flise.

Avvik fra: *Brann- og eksplosjonsvernloven § 37*

Anmerkning enhet:

Anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle etasjer.

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 210/2/189/0

Eierrepresentant: Hojat Rogijeh

Regningsmottaker: Hojat Rogijeh

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festgrunn	Bruksnavn	FRYDENBERG OG ST JEA	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	2	Oppgitt areal	491 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	189	Beregnet areal	143,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Mulvads gate 7 1610 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn	Holmen øst	Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets		Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6246958	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		230

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HOJAT ROGIJEH	MULVADS GATE 7	1610 FREDRIKSTAD	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.11.2025	1/1	0	kr 4 689,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.11.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	2 203 200,00 0/00	kr 3,20	01.11.2025	1/1	0	kr 7 050,00
80	GRUNNLEIE BOLIG	2 102,00 k4	kr 1,00	01.11.2025	1/1	0	kr 2 102,00
4260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 16,80	01.11.2025	1/1	0	kr 5 410,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.11.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 32,18	01.11.2025	1/1	0	kr 10 362,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.11.2025	1/1	0	kr 2 394,00

kr 33 944,00

Vedlegg: Kommunalinformasjon

UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE.

Eiendomsbenevnelse:

- Adresse: Mulvads gate 7, 1610 Fredrikstad.
- Gårdsnummer: 210, Bruksnummer: 2, og Festenummer: 189.
- Fester: Feste.
- Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.
- Festekontrakten tinglyst den 20.mars 1923 og er gjeldende i 140 år.

Spørsmål **Informasjon** **Evt. kommentarer**

Nåværende festeavgift	Kr: <u>2 102,-</u>	
Neste regulering	Når: <u>2033</u>	
Hvordan reguleres festeavgiften?		<u>Markedspris/tomteverdi</u>
Festeavgiften betales?		<u>Forskuddsvis</u>
Utløp av festekontrakten	Dato: <u>20.mars 2063</u>	
Er det inngått andre avtaler?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nei	<u>Hvis ja: Fornyet i 1993.</u>
Er det behov for grunneiers samtykke?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei	Hvis ja: _____ (Når)
Er festeavtalen tidligere forlenget?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei	Hvis ja: _____ (Årstall)

Fast tekst på alle:

Tekst	Ja	Nei
Er det behov for grunneiers samtykke ved overdragelse av festekontrakt?		X
Dersom du har forkjøpsrett ved salg kommer du til å benytte deg av denne?		X

- Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten. Dette gjelder kun tomter som Fredrikstad er grunneier til. Dersom det gjelder framfeste kontrakter, må det søkes om innløsning til grunneier.
- Festeavgiften faktureres sammen med de kommunale avgiftene.
- Restanser på de kommunale avgiftene oppgis av Kemnerkontoret i meglerpakken.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings sakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 300
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 200
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

Uansett når du trenger oss, er vi her

Med lokale kontorer og gode digitale løsninger, gir vi deg og familien en trygg og enkel bankhverdag.





Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt. Få tilbud om boliglån hos oss på sparebank1.no/ostfold-akershus

Priseksempel pr 23. juni 2025: Låner du 2 millioner over 25 år koster lånet kr 1.645.200 og totalt 3.645.200 kr. Nominell rente er 5,34 %, effektiv rente er 5,54 % og månedlig terminbeløp 12.151 kr.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 5340250231 / Lise Krogh-Pedersen, tlf. 92827204

Mulvads gate 7, 1610 Fredrikstad

Gnr. 210, bnr. 2, fnr. 189 i Fredrikstad kommune

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmeidler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

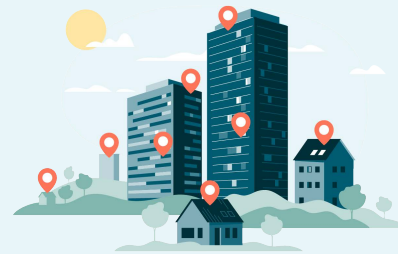
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 5340250231
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.11.2025

EiendomsMegler **1**

Lise Krogh-Pedersen
Eiendomsmegler

928 27 204
lise.k@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Fredrikstad
Postboks 68, 1601 FREDRIKSTAD

eiendomsmegler1.no