



Velkommen til

Hovslagerveien 25,
1615 Fredrikstad

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Hovslagerveien 25,
1615 Fredrikstad

Enebolig med garasje i familievennlige Ambjørnrød | Stor veranda og hage med utsikt | 3 soverom og 2 bad

Velkommen til Hovslagerveien 25!

Dette er en innholdsrik enebolig med en rolig og familievennlig beliggenhet. Boligen har en praktisk planløsning over to plan, med en stue som har god takhøyde og en vedovn som skaper en lun atmosfære. Fra stuen er det utgang til en stor, delvis overbygd veranda med utsikt over jorder og skog. Tomten er pent opparbeidet med plass til lek og uteliv. Det er kort vei til skoler, barnehager og fine turområder.

Høydepunkter:

Planløsning med 3 godkjente soverom, 2 bad og separat vaskerom

Flere boder i underetasjen og loft for lagring

Kjøkkenet med plass til spisebord

Garasje med plass til bil og lagring

Ny luft-til-luft varmepumpe fra 2024

Takstein og pipebeslag skiftet i 2021



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!



Henriette Henriksen

Eiendomsmegler

Tlf: 412 74 791

E-post: henriette.h@eiendomsmegler10a.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 600 000
Omkostninger	kr	116 350
Total pris inkl. omkostninger	kr	4 716 350

BRA Total/BRA-i	192/166 m ²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1983
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD

Registerbetegnelse

Gnr. 213, bnr. 86, ideell andel 1/1
i Fredrikstad kommune.

Adkomst

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

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og usjenert beliggenhet i et etablert boligområde på Ambjørnrød i Fredrikstad. Boligen ligger i Hovslagerveien med pent utsyn mot åpne jorder og grønne skogsområder like ved. Nabolaget består i hovedsak av eneboliger og kjennetegnes av et trygt og fredelig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk, noe som gjør området velegnet for barnefamilier og andre som ønsker rolige omgivelser tett på naturen.

Området byr på en praktisk hverdag for familier med barn. Ambjørnrød skole og Ambjørnrød barnehage ligger begge en kort gåtur unna boligen, og det finnes flere andre barnehagetilbud i nærområdet, som Villa Øst barnehage. Ved skolen er det aktivitetshall, og Skogstrandbanen ligger likeledes i gangavstand med gode anlegg for ballspill og idrettsaktiviteter. For den som setter pris på friluftsliv, ligger Fredrikstadmarka i umiddelbar nærhet med et bredt nettverk av turstier, lysløyper og gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med Kiwi Veum og Coop Extra Christianslund en kort kjøretur unna. For et større utvalg av butikker, servicetilbud, spisesteder og kulturliv er det omtrent ti minutters kjøring inn til Fredrikstad sentrum og Torvbyen. Området har god offentlig kommunikasjon, med bussholdeplass i Hovslagerveien en kort spasertur fra eiendommen. For pendlere er det enkel adkomst til Fredrikstad stasjon, som nås på rundt tolv minutter med bil.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i populært boligstrøk med gangavstand til skole og barnehage.

Skolekrets

For informasjon om skoler og barnehager i området, se nabolagsprofilen som er inntatt i salgsoppgaven.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger med gangavstand til bussforbindelse.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA - e: 26 m²

BRA totalt: 192 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 78 m² Vindfang, bod, hall, gang, soverom, bad, vaskerom, kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 88 m² Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue, to soverom, bad

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 m² Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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 ganger 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.

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

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

2

Parkering

Eiendommen har en garasje med vippeport og parkering på egen tomt i steinlagt innkjørsel.

Standard

Eneboligen fra 1983 er fordelt over to plan med et samlet internt bruksareal på 166 m². Huset har en romslig planløsning med stue, spisestue, kjøkken og to soverom i 1. etasje, samt kjellerstue, soverom, bad og vaskerom i underetasjen.

En vedovn og en peisovn gir varme fra elementpipe, og en luft-til-luft varmepumpe installert i 2024 supplerer oppvarmingen. Overflater og tekniske installasjoner bærer preg av byggeåret og har varierende grad av slitasje.

Begge bad og vaskerommet i underetasjen har et oppgraderingsbehov, for å imøtekomme dagens krav til standard.

Her får du en bolig med god plass fordelt over to plan, en frittstående garasje og en velstelt tomt.

Vindfang og entré:

Inngangen til boligen er via et vindfang som leder inn til entréen i 1. etasje. Entréen har parkett på gulvet og gir direkte adkomst til hallen, hvorfra resten av etasjen åpner seg.

Herfra ser du rett inn i stuen gjennom en bred åpning, og trappen ned til underetasjen ligger i hallen.

Stue:

Stuen er en vinkelstue som strekker seg mot syd og vest, med plass til både sofagruppe og spisebord. Trepanel i himlingen gir rommet et varmt uttrykk, og parkett løper over gulvet.

Den mursteinskledd elementpipen med vedovn er et markant innslag midt i rommet, synlig fra begge sider av vinkelen. Luft-til-luft varmepumpen installert i 2024 sørger for effektiv oppvarming.

Fra stuedelen er det utgang til verandaen via en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i delvis åpen forbindelse med stuedelen og har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Hvitevarene er frittstående og over komfyren er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er god plass til egen spisegruppe for hverdagsmåltidene.

Kjøkkenvinduet er punktert og har behov for utbedring.

Veranda:

Verandaen nås fra stuen og har tregulv med noe skjevheter og værslitte gulvbord. Det er plass til sittemøbler. Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Fra verandaen er det utsikt over hagen og det åpne jordbrukslandskapet som ligger rett utenfor tomten.

Soverom 1. etasje:

I den østlige delen av etasjen ligger to soverom. Det største soverommet har plass til dobbeltseng og har en romslig skyvedørsgarderobe.

Det mindre soverommet har plass til enkeltseng og garderobeskap, og passer fint som et barnerom eller kontor.

Bad 1. etasje:

Badet i 1. etasje har et oppgraderingsbehov. Innredningen består av nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med forheng. Veggene har dels fliser og dels våtromstapet, og gulvet har fliser med vinylbelegg i dusjonen.

Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet har naturlig ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Underetasje:

Trappen ned til underetasjen er en lakkert tretrapp i hallen. Nede møter du en gang som fordeler seg til soverom, bad, vaskerom, bod og kjellerstuen.

Kjellerstue:

Kjellerstuen er innredet med trepanel på vegger og himling, og parkett på gulvet. En mursteinvegg gir rommet karakter. Det er plass til sittemøbler og TV-møbel. Rommet er på godkjente byggetegninger angitt som bod/tilleggsdel, og det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendring er søkt eller godkjent. Rommet tilfredsstiller heller ikke kravene til rom for varig opphold.

Soverom underetasje:

I underetasjen er det ett soverom med trepanel på vegger og himling, og belegg på gulvet. Rommet har vindu mot hagen. Rommet har blant annet plass til seng og skrivebord/arbeidsbenk.

Bad underetasje:

Badet i underetasjen har et oppgraderingsbehov. Innredningen består av nedfelt servant, nyere toalett og badekar. Veggene har malt strie, og himlingen er kledd med panel. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Rommet har naturlig ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet har et oppgraderingsbehov. Det er utstyrt med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Veggene har malt puss, himlingen er kledd med panel, og gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Rommet har naturlig ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

Overbygd uteplass:

I underetasjen er det adkomst til en overbygd uteplass under verandaen. Uteplassen er støttet av hvite søyler og gir ly for vær. Her er det lagringsplass for ved og direkte adkomst til hagen.

Overflater:

Gulv: Parkett, furu, betong, belegg, skifer og fliser. Oppforet gulv i deler av underetasjen. Vegger: Tapet, trepanel, malt strie og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Himling: Trepanel og himlingsplater.

Lagring:

Boligen har bod i underetasjen. Lagringsloft med atkomst fra 1. etasje. I tillegg er det en frittstående garasje på ca. 26 m² med støpt gulv og vippeport, oppført i 1983.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Innhold

Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, hall med trapp, bad, kjøkken, stue og to soverom.

Underetasje: Vindfang, hall, gang, bad, vaskerom, soverom, bod og innredet rom og kjellerstue.

Eiendommen har en veranda med utgang fra stuen. I tillegg er det en frittstående garasje på eiendommen.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 28.10.1982. Dagens planløsning er endret i forhold til disse.

Deler av underetasjen avviker fra opprinnelige bygningstegninger datert 28.10.1982, som er vedlagt i salgsoppgaven. I de godkjente bygningstegningene er rommet som i dag benyttes som kjellerstue definert som bod/tilleggsdel.

Rommet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendige godkjenninger er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. 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 overtreddesgebyr 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. Arealet i rommet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

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

Garasje: biloppstillingsplass og rom for lagring.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Byggeår

1983

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2024:

- Installert luft-til-luft varmepumpe

2021:

- Skiftet takstein og pipebeslag

Ukjent årstall:

- Utbedret dusjnise på bad i 1. etasje med våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv etter en tidligere vannlekkasje

Bebyggelse

Eiendommen består av en enebolig og en frittstående garasje.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Jørn-André Isnes

jorn@witek.no

924 21 101

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 21.08.2026

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 21.08.2026 utført av bygningssakkyndig Jørn-André Isnes.

Bygning:

Enebolig oppført i 1983. Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning. Grunnmuren er i lettklinkerblokker. Det er trebjelkelag. I rom under terreng er det gulv med parkett, betong, fliser, belegg og oppforet gulv, og vegger med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå er en risikokonstruksjon. Forstøtningsmurene er av betong, naturstein og lettklinker.

Tak:

Taket er et saltak med W-takstoler i tre, tekket med betongtakstein. Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater/sutakplater fra byggeår. Takstein og pipebeslag ble skiftet i 2021. Takrenner og nedløp er av metall.

Pipe/Ildsted:

Det er elementpipe med vedovn og peisovn.

Vinduer:

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Dører:

Det er teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Trapper/adkomst:

Trapp i trekonstruksjon. Trappen er en lakkert tretrapp.

Balkong/terrasse:
Det er veranda.

VVS-installasjoner:
Det er innvendige vannledninger av glødde kobberrør med plasthylse. Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør fra 1970- og 1980-tallet. Det er varmtvannstank/bereder.

Ventilasjon:
Bygningen har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bad og vaskerom har naturlig ventilasjon.

Tekniske detaljer:
Det er luft-til-luft varmepumpe installert i 2024. Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslukkeapparat.

Garasje: Støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker, og yttervegger av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak tekket med betongtakstein. Garasjen har adkomst via en vippeport. Byggeår 1983.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 1. etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Underetasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Underetasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2:
- Taktekking
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Ytterdører
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Overflater - gulv
- Overflater - vegger og himlinger
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Innvendige vannledninger
- Innvendige avløpsrør
- Varmtvannsbereder/tank
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Forstøtningsmurer
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Underetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Vannlekkasje fra dusj i badet oppe, på 1990 tallet! Ble da lagt heldekket våtromsbelegg i dusjen. Har ikke merket noe etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Sadolin

Beskrivelse av arbeidet: 2 stk.fra malefirma/butikken Sadolin utførte arbeidet.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny taksten på taket.

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

Ja.

Kjøkkenvindu er punktert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: Kommunalt sluk i gaten utenfor garsjen, tok ikke unna overvann! Det rant da inn i garasjen, og tok med en del av massen under støpt gulv!

Dette er rettet opp etter beste evne, men det kan være hulrom under støpt gulv! Kommunen har i senere tid lagt nytt sluk på dette stedet!

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

Ja.

Sprekker i mur på vaskerom, og i vegg i stue, på grunn av setningskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Utvidelse av veranda.og bygging av garasje.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Ble søkt, og godkjent av kommunen.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Kommunalt sluk tok ikke unna overvann fra gaten, og dette rant inn og unner garsjen! Dette er rettet opp etter beste evne, men det kan være hulrom under støpt gulv.

Kommunen har i senere tid lagt nytt sluk på dette stedet, og har ikke hatt problemer etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Fredrikstad kommune

Beskrivelse av arbeidet: De la nytt sluk i gate, og asfalterte rundt!

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Fylt på masse og støpt gulv, ca på 2010.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier

Kristin Aalerud

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 688.6 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på 688,6 m². Tomten er pent opparbeidet med steinlagt innkjørsel, gressplen og hekkbeplantning. Terrengnet er skrånende og arrondert.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 4 600 000,-

Omkostninger Kr 116 350,-

Totalpris inkl. omk. Kr 4 716 350,-

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 115 000.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 116 350.

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

Boligkjøperforsikring kr 18 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 17 527 pr 2026

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

Prognose for 2026:

- Renovasjon: kr 3 919,-

- Eiendomsskatt: kr 6 015,-

- Vann- og avløpsavgifter: kr 7 105,-

- Feiing: kr 488,-

Totalt: kr 17 527,-

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 10.10.2025 viste forbruk på 53 m³. Ifølge SSB er

estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Eiendomsskatt

Kr 6 015 pr 2026

Eiendomsskatten utgjør 3,2 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 1 879 800 i 2026.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 204 033 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 4 816 133 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg/boligbygg datert 14.10.1983, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. I følge tillatelsen gjensto følgende arbeider: bad må luftes over tak, luftkanaler må føres over tak, det skal være min. 5 cm lufting av loft ved raft, mindre arbeider, det må planeres utvendig med fall fra mur, samt at pålegg gitt av feiervesenet må etterkommes. Tillatelsen var tidsbestemt til 6 måneder. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Ferdigmelding til Fredrikstad Ingeniørvesen for VVS-arbeider, datert 12.09.1983.
- Godkjente byggetegninger for garasje (byggeår 1983), datert 28.09.1982. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen datert 28.09.1982 (revidert

12.10.1982) og for garasjen datert 28.09.1982. Ved en sammenligning av de godkjente tegningene med tilstandsrapportens beskrivelser og vedlagte plantegninger, er det ikke avdekket strukturelle utvendige avvik, udokumenterte tilbygg eller ulovlige fasadeendringer. Tilstandsrapporten bekrefter også at garasjen stemmer med dagens bruk ifølge tegningene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Ambjørnrød/Krabberød nord vedtatt 12.07.1979 med formål frittliggende småhusbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 vedtatt 15.06.2023 med arealbruk bebyggelse og anlegg.

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

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1991/1656-3/86 22.02.1991 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

strømledninger, kabler, stolpefester m.m.

Rettighetshavere: naboe.d. kommunen, tele- og elverket.

Eiere av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen. Eiendommen må også tåle at det legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann og overvann. Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler med fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt rett til nødvendig inspeksjon og vedlikehold. Eier plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate, offentlig plass og tilstøtende eiendom dersom kommunen krever det. Eier bekoster, vedlikeholder og driver stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe som ble installert i 2024. Det er elementpipe med tilkoblet vedovn og peisovn i stuen. Videre er det elektriske varmekabler i gulv på badet i første etasje, samt på badet og vaskerommet i underetasjen.

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.

Strømforbruk

Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 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.

Energikarakter

D

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

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.

Vilkår og bestemmelser

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 budgivningen. 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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som

mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringsseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eiegen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eiegen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum 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 EiendomsMegler1.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 hjemmelsoverføring 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.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer

er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.

Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

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 avvikling 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.

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 Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:

Tilstandsrapport datert 21.08.2026 utført av Jørn-André Isnes

Selgers egenerklæring datert 25.08.26

Informasjon fra kommunen vedr. byggeår, adkomst, tomteareal, tilknytningsforhold, opplysninger om kommunale avgifter, datert 20.08.26

Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene, datert 18.08.26

Eiendomsrapport, datert 18.08.26

Matrikkelrapport, datert 18.08.26

Planopplysninger og kart, datert 18.08.26

Midlertidig brukstillatelse, datert 14.10.1983

Godkjente bygningstegninger, datert 28.10.1982, og for endring av fasade/veranda, datert 20.08.1985.

Godkjente bygningstegninger for garasje datert 28.10.1982.

Servitutt vedr. bestemmelse om vannledninger, som er tinglyst dato 22.02.1991, doknr. 1656 Energiattest, datert 18.08.26

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

Diverse

Diverse

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:

Lesetilstandsrapport, 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

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse

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

Visning

Visningsinformasjon

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 vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

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

Provisjon Fastpris: kr. 40 000,-

Digital markeds pakke Sarpsborg kr 23 150,-

Oppgjørshonorar kr 8 750,-

Tilrettelegging kr 14 500,-

Utleddsgebyr kr 1 500,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no med Finn's største boligannonse og EM1.no, nabolagsprofil, Blikkfang – digital markedsføringspakke.

Selger dekker utlegg, som blant annet omfatter:

Kommunal informasjon kr 5 215,-

Foto medium - utlegg (Fotoetcetera) kr 4 950,-

SK Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet kr 545,-

Tilstandsrapport - utlegg kr 20 500,-

Boligselgerforsikring 5,6 promille av salgssum, Stipulert: kr 28 000,-

Samlede utlegg er estimert til ca. kr 59 210,-

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 144 610,-, som inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen.

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid samt dekning av påløpte utlegg.

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

EiendomsMegler 1 Sarpsborg har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
- Fotograf: Fotoetcetera AS
- Stylist: Green Room AS
- Vask: Borg Systemvask AS
- Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

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 markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler**Oppdragsansvarlig**

Henriette Henriksen

Eiendomsmegler

henriette.h@eiendomsmegler10a.no

Tlf: 412 74 791

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 gjøres gjeldende 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 mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Hovslagerveien 25. Presentert av EiendomsMegler1 ved Henriette Henriksen. Foto: FOTO Etcetera AS.



Enebolig over to plan med en pent opparbeidet hage og separat garasje, i populært og etablert boligområde på Ambjørnrød.



Taket er oppgradert med ny betongtakstein og pipebeslag i 2021.



Fra stuen er det utgang til en romslig veranda med utsikt over landskapet.



Stor, skrånende tomt med gode plenarealer for lek og utendørsaktiviteter.



Egen garasje på 26 m² med vippeport, samt biloppstillingsplass på tomten. Innkjørsel/gårdsplass har belegningsstein for et ryddig uttrykk.



Hovedinngang med solid hovedytterdør i teak.



Vindfanget gir et praktisk skille før man trer inn i boligens hall. Her finner man sikringsskapet og det er plass til en garderobeløsning for oppheng av klær og hylle til sko.



Hallen i første etasje har parkett på gulvet og lakkert tretrapp til underetasjen.



Fra mellomgang/hall i 1. etasje er det trappegang til underetasjen med adkomst til blant annet vaskerom og bad.



Stuen har plass til både spisebord og sofagruppe, med en sentralt plassert vedovn. Spisegruppen er naturlig plassert nærmest kjøkkenet.



Trepanel i himlingen gir en lun karakter til oppholdsrommet.



Vedovnen gir god varme og en hyggelig atmosfære på kjølige dager.



En ny luft-til-luft varmepumpe ble installert i stuen i 2024.



Stuen er romslig med parkett på gulvet og gode møbleringsmuligheter.



En egen krok i stuen gir rom for en lenestoler foran TV.



Den åpne løsningen og den høye skråhimlingen, gir en god romfølelse og flyt mellom sonene i stuen.



Kjøkkenet ligger delvis åpent mot stuen, og har god plass til en egen spiseplass for hverdagsmåltidene.



Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og ventilator med avtrekk ut. Det er frittstående hvitevarer.



Badet i første etasje, er av eldre dato, og har avvik i forhold til dagens krav til standard. Rommets hoveddel har flislagt gulv og vegger, og det er elektriske varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med toalett og baderomsinnredning.



Dusjnisen er utbedret med våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv.



Et av soverommene i første etasje, med god plass til dobbeltseng og en stor skyvedørgarderobe for lagring.



Det andre soverommet i første etasje, ideelt som barnerom eller kontor. Også her er det også garderobeskap.



Badet i underetasjen er også av elder dato og har behov for oppgradering etter dagens krav. På gulvet er det vinylbelegg, med elektriske varmekabler i gulvet. På veggene er det malt strie. Rommet er innredet med gulvmontert wc, og badekar.



Videre er det baderomsinnredning med nedfelt servant og speilskap.



Soverom i underetasjen med panelvegger og plass til blant annet seng og skrivebord.



Rom innedet som kjellerstue i underetasjen, med furugulv og panel på veggene. Rommet er innredet uten bruksendring til kommunen, og nødvendig godkjenning er gitt. Derfor er rommet ikke godkjent for varig opphold.



Praktisk vaskerom i underetasjen, med et oppgraderingsbehov. På gulvet er det vinylbelegg med varmekabler. På veggene er det malt puss. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skap for lagring og varmtvannstank.



Hallen i underetasjen har skifer på gulvet og forbinder flere av rommene.



Under verandaen er det en overbygget uteplass med praktisk lagringsplass for ved. Her er det også egen praktisk inngangsdør til underetasjen. Dette forenkler veien til utvendig tørking av klær fra vaskerommet.



Garasjen er oppført i 1983 og har yttervegger i bindingsverk kledd med trepanel.



Overbygget inngangsparti ved siden av hovedinngangen.



På verandaen er det flere møbleringssoner.



Fra eiendommen er det utsikt over omkringliggende jorder og landskap.



Nærhet til skog og mark med gode turmuligheter rett utenfor døren.

Plantegning

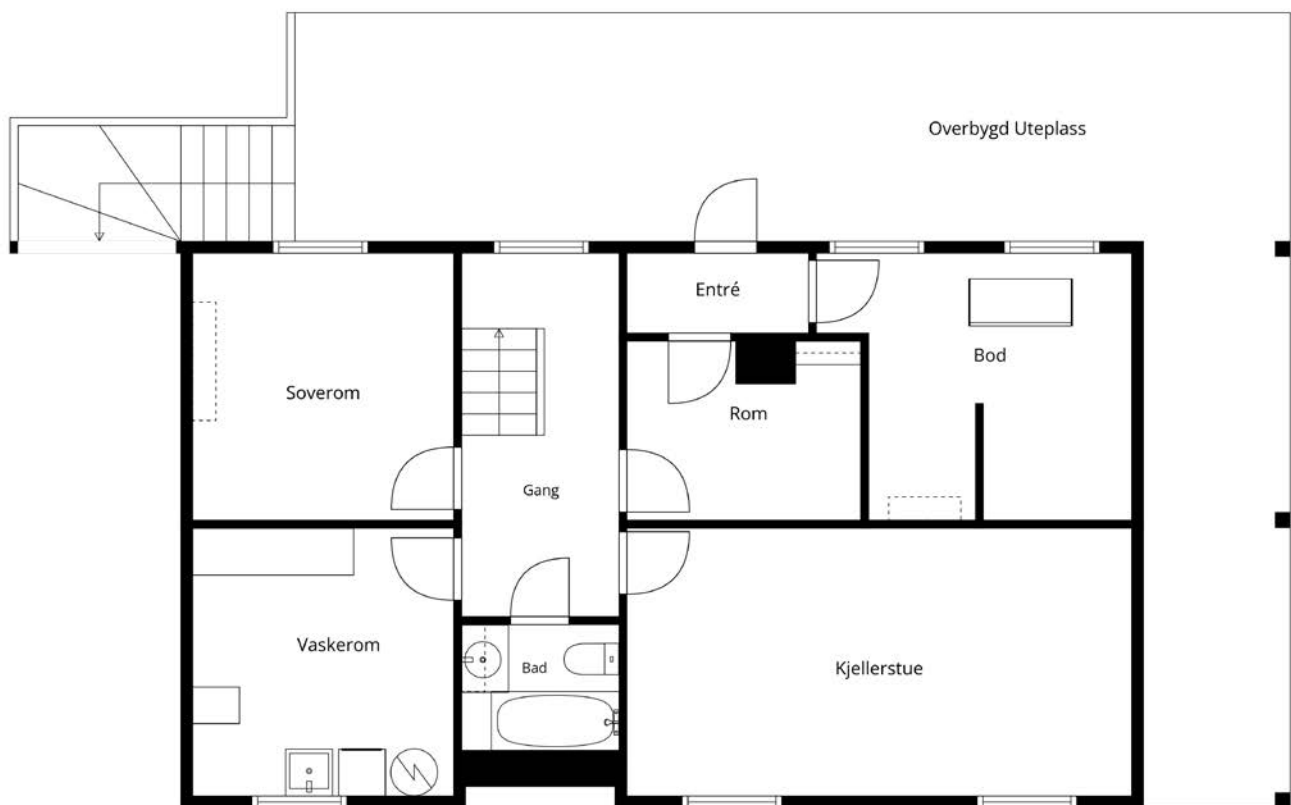


FOTO
et cetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart 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

Plantegning

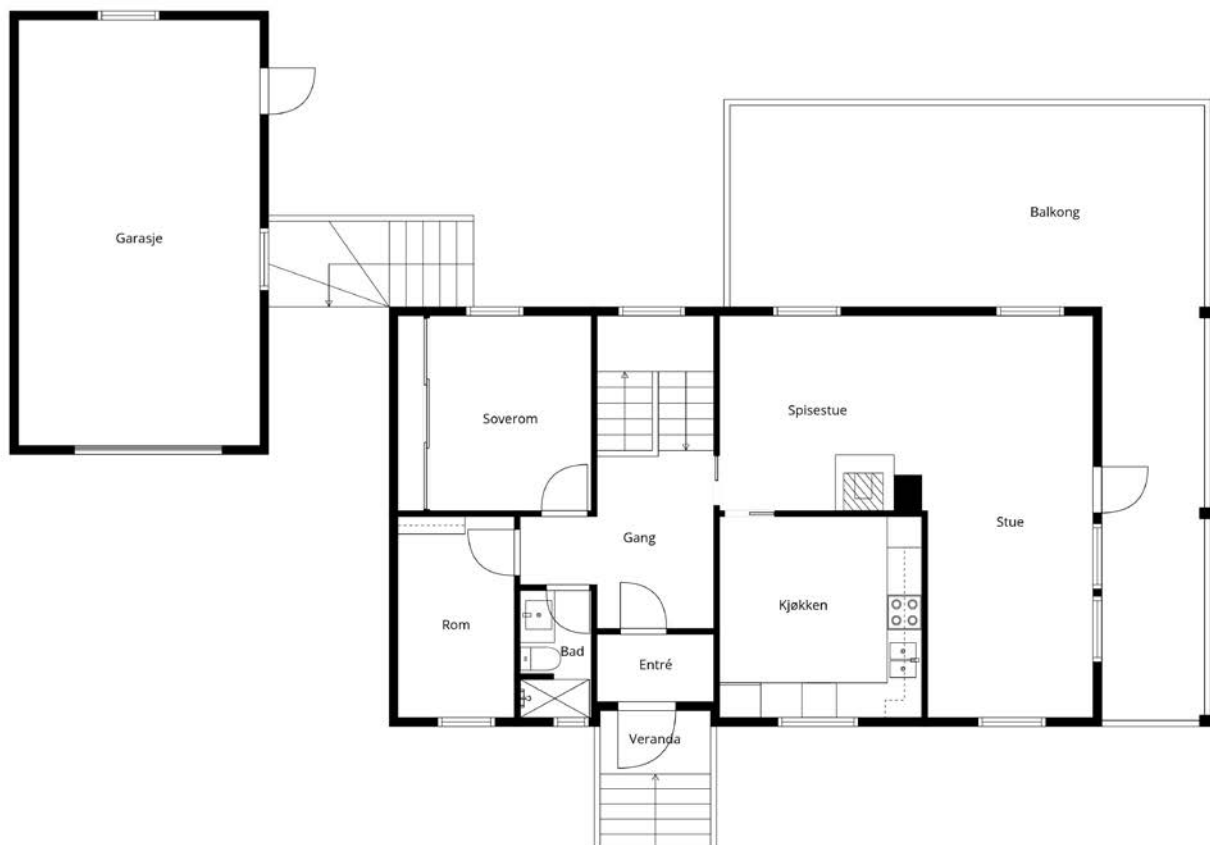


FOTO
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart 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

Plantegning



FOTO
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart 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

HOVSLAGERVEIEN 25

Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Hovslagerveien	3 min
Linje 7	0.3 km
Fredrikstad stasjon	12 min
Linje RE20, RX20	6.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

SKOLER

Ambjørnrød skole (1-7 kl.)	8 min
265 elever, 15 klasser	0.7 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
452 elever, 30 klasser	2.9 km
Frederik II videregående skole	7 min
1277 elever	4.5 km
Glemmen videregående skole	9 min
1250 elever	5.5 km

” «Flott, rolig og velstelt nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



KVALITET PÅ SKOLENE

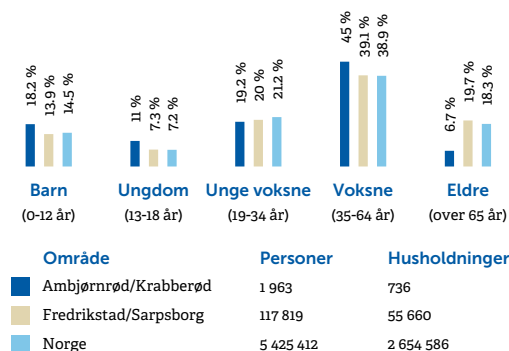
Veldig bra 88/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Ambjørnrød barnehage (0-5 år)	8 min
98 barn	0.7 km
Villa Øst barnehage (0-5 år)	10 min
26 barn	0.8 km
Fredrikstadmarka barnehage Veum (0-5 ...)	15 min
49 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Veum	6 min
Coop Extra Christianslund	6 min
PostNord	4.3 km



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 93/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 90/100

SPORT

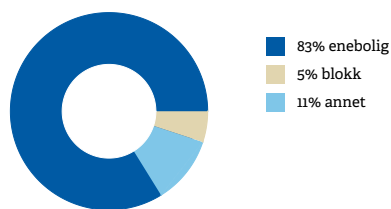
 **Ambjørnrød skole** **8 min** 
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.7 km

 **Skogstrandbanen** **10 min** 
Ballspill, fotball 0.8 km

 **EVO Fredrikstad** **9 min** 

 **Gymbox Fredrikstad** **9 min** 

BOLIGMASSE



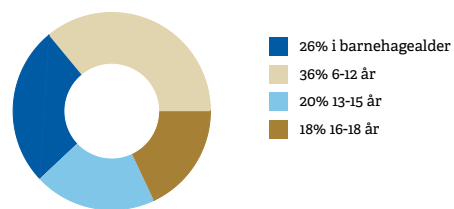
» «Et trygt, barnevennlig område med hyggelige mennesker. Anbefales på det sterkeste! :)»
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

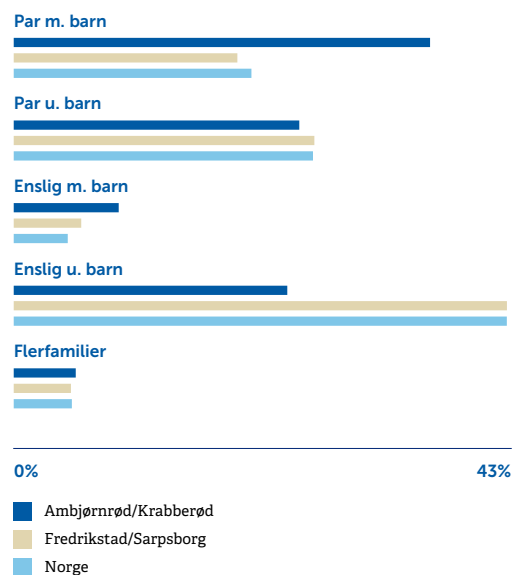
 **Torvbyen** **10 min** 

 **Boots apotek Fredrikstad** **9 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

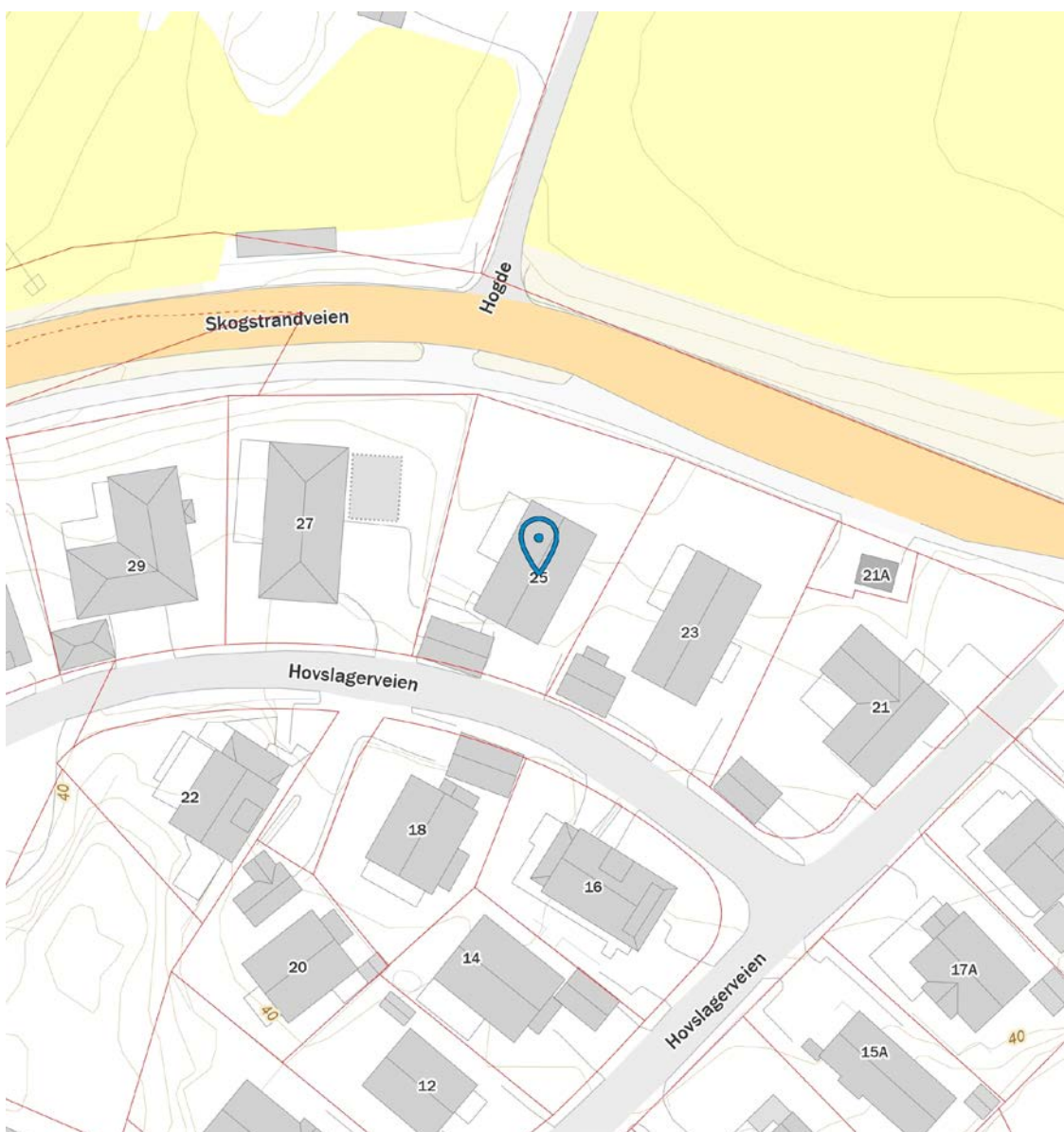
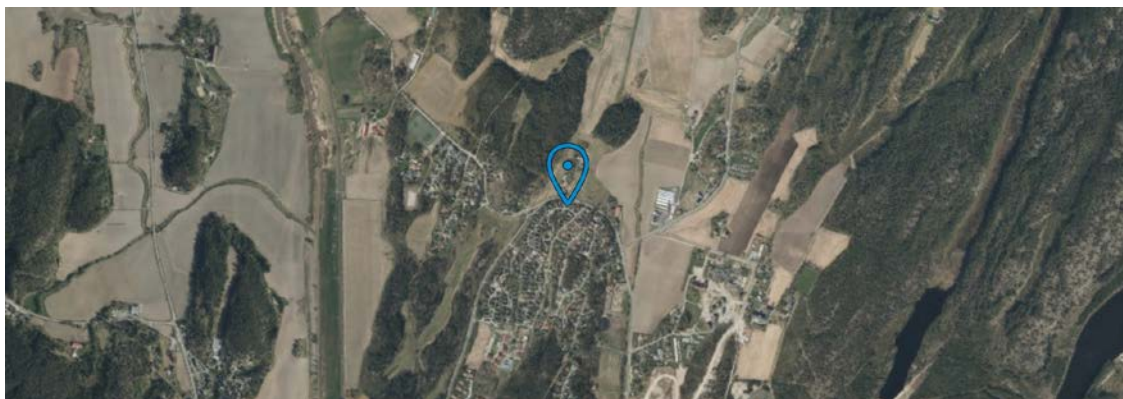


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hovslagerveien 25 , 1615 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 213, bnr. 86

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 13.08.2026

Rapportdato: 21.08.2026

Oppdragsnr.: 13794-2069

Eiendomsverdi ref nr: SN6967

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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
- 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1983 og fremstår med en tilstand som i hovedsak er normal sett i forhold til alder. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av flere bygningsdeler. De mest vesentlige forholdene er knyttet til boligens tre våtrom, som i hovedsak er fra byggeår og har oppnådd høy alder. Disse er gitt TG3 og må påregnes oppgradert.

Det er videre registrert aldersrelaterte avvik på blant annet undertak, vinduer, ytterdører, veranda, innvendige overflater, vann- og avløpsinstallasjoner samt varmtvannsbereder. Drenering og fuktsikring er eldre og har usikker gjenværende funksjon. I underetasjen er det registrert noe saltutslag, og innkledde konstruksjoner mot terreng vurderes som risikokonstruksjoner med hensyn til fukt.

Det er også enkelte sikkerhetsmessige avvik knyttet til rekkverk og trapper. For øvrig er det ikke registrert forhold som skiller seg vesentlig fra det som normalt kan forventes for en bolig av denne alderen.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med betongtakstein. Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater/sutakplater og er fra byggeår. Takrenner og nedløp er av metall.

Taket er et saltak med W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft. Deler av himlingen er mønt. Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc. Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Det er teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det er veranda.

Trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett, furu, betong, belegg og skifer.

Veggene har tapet, trepanel og malt strie. Himlingen har trepanel og himlingsplater.

Det er trebjelkelag. Det registreres noe plan/- helningsavvik på deler av gulvene.

Det er elementpipe med vedovn og peisovn.

Gulv med parkett, betong, fliser, belegg og oppforet gulv. Vegger med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.

Trappen er en lakkert tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. etasje › Bad

Badet er fra byggeår. Etter en tidligere vannlekkasje er dusjnisen senere utbedret med våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulv. Veggene har dels fliser og dels våtromstapet/-belegg. Himlingen er

kledd med himlingsplater. Gulvet har fliser, med vinylbelegg i dusjsjonen, og elektriske varmekabler. I dusjsjonen er det våtromstapet på vegger og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast.

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med forheng. Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Underetasje › Bad

Badet er fra byggeår.

Veggene har malt strie, og himlingen er kledd med panel. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter og plastsluk.

Badet har innredning med nedfelt servant, nyere toalett og badekar. Rommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Underetasje › Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår.

Veggene har malt puss, og himlingen er kledd med panel. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter og plastsluk.

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er innvendige vannledninger av glødd kobberør med plasthylse.

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør fra 1970- og 1980-tallet.

Bygningen har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon.

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndsløkkeapparat. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er grunnmursbeskyttelse.

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurene er av betong, naturstein og lettklinker.

Tomten er skrånende arrondert.

Avløpsledningene er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vannledningene er av galvaniserte stålrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	166 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjelleren er delvis innredet til rom for varig opphold. Kjellerstue er på fremlagte godkjente byggetegninger vist som bod/tilleggsdel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt om eller godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

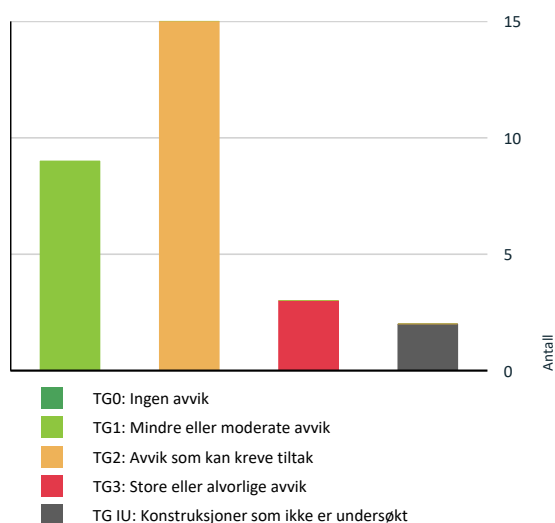
Dagens bruk av kjellerstuen er ikke dokumentert godkjent. Det påregnes at det må søkes om bruksendring dersom rommet fortsatt skal benyttes som hoveddel/rom for varig opphold.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

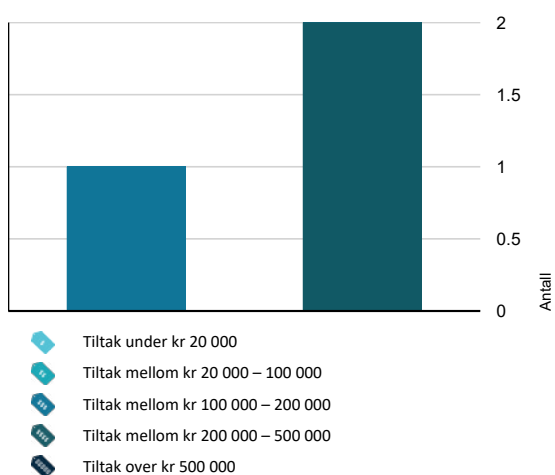
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
inkl. overvann og avløp fra drenering**

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)



Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.



Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



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



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.



Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater/sutakplater og er fra byggeår. Taket er besiktiget fra takfot med stige. Takstein og pipebeslag ble skiftet i 2021. Arbeidene ble ifølge opplysninger utført som dugnadsarbeid.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

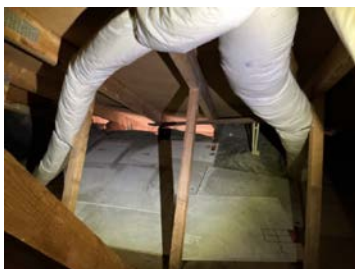
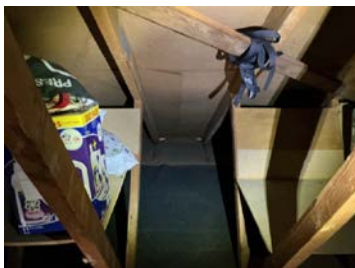
Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre, undertak av rupanel og kaldtloft. Deler av himlingen er mønt. Isolert skråtak-konstruksjoner kan på generelt grunnlag være en risiko-konstruksjon dersom oppbygningen ikke er korrekt utført med hensyn til lufting etc.



10.1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning.

10.2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

10.2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

1.02 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er noe skjevheter i gulv og værslitte gulvbord.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales overflatebehandling og vedlikehold av treverk, samt lokal utskifting av skadet trevirke ved behov.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



INNENDIG

1.02 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, furu, betong, belegg og skifer.

Vurdering av avvik:

- Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overflater er modne for oppussing.

1.02 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malt strie. Himlingen har trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

1 To 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag. Det registreres noe plan/- helningsavvik på deler av gulvene.



Radon

Vurdering av avvik:

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

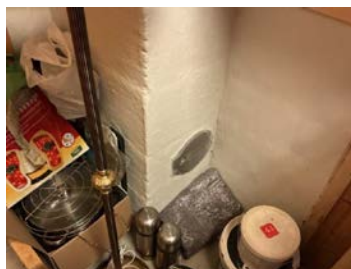
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med vedovn og peisovn.



1 To 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv med parkett, betong, fliser, belegg og oppfjort gulv. Vegger med innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å

Tilstandsrapport

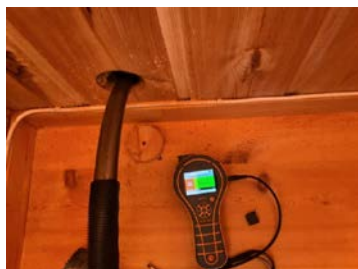
påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe saltutslag.
- Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utforede veggkonstruksjonene. Sintef Byggforsk anbefaler i dag å ikke benytte diffusjonssperre i utforede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da det kan medføre magasinerings av fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. Fuktmålinger er utført etter en tid med lite nedbør, og gir begrenset eller lite informasjon om konstruksjonens tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Merk; Alder på drenering som er fra byggetiden, og kombinasjonen med innkledde vegger og gulvoverflater av organisk materiale er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, som senere etter en vannlekkasje har fått våtromstapet og gulvbelegg i dusjnisen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og våtromstapet/belegg på vegger. Himlingen er kledd med himlingsplater på innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv i dusjonen og fliser ellers, og elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med forheng.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malt strie på veggene og panel på innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, nyere toalett og badekar.

UNDERETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malt puss og himling med panel på innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, og plastsluk.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

UNDERETASJE > VASKEROM

TGU U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av glødde kobberør med plasthylse.

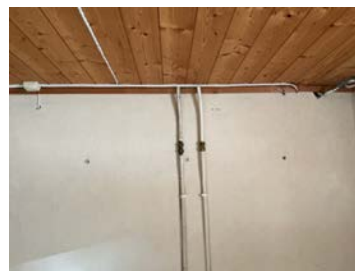
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TO2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør fra 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



TO1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon.

TO1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslukkeapparat. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

1.2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekke-dannelser i murvegg på vaskerom samt i vegg i stue. Sprekkene vurderes å være relatert til setninger/bevegelser i bygningskonstruksjonen. Boligen er oppført i 1983.
- Avskalling av puss.

Konsekvens/tiltak

- Sprekk-dannelser kan skyldes eldre setninger og bevegelser som har stabilisert seg, men det kan ikke utelukkes at det fortsatt foregår bevegelser. Sprekkene bør holdes under observasjon. Ved utvikling eller økning i sprekk-dannelsene anbefales nærmere undersøkelse av grunn-/fundamenteringsforhold og konstruksjoner. Lokal reparasjon av overflater kan utføres når forholdet vurderes som stabilt.
- Utføre vedlikehold.



1.2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong, naturstein og lettklinker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i murene.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Lokal utbedring må utføres.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Sintef byggforsk anbefaler 1:50 fall 3 meter bort fra husets grunnmur. Det anbefales å gjøre terreng justeringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet. Vannledningene er av galvaniserte stålrør.

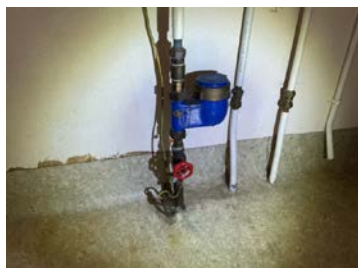
Vurdering av avvik:

- Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelse, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll (f.eks. TV-inspeksjon) og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

Tilstandsrapport



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskafer, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

166 m²/166 m²

Enebolig: 2 Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, 2 Bad, Bod, Hall, Gang, Vaskerom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 600 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er taksmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, estimert av takstingeniør	Kr.	30 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 630 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	950 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

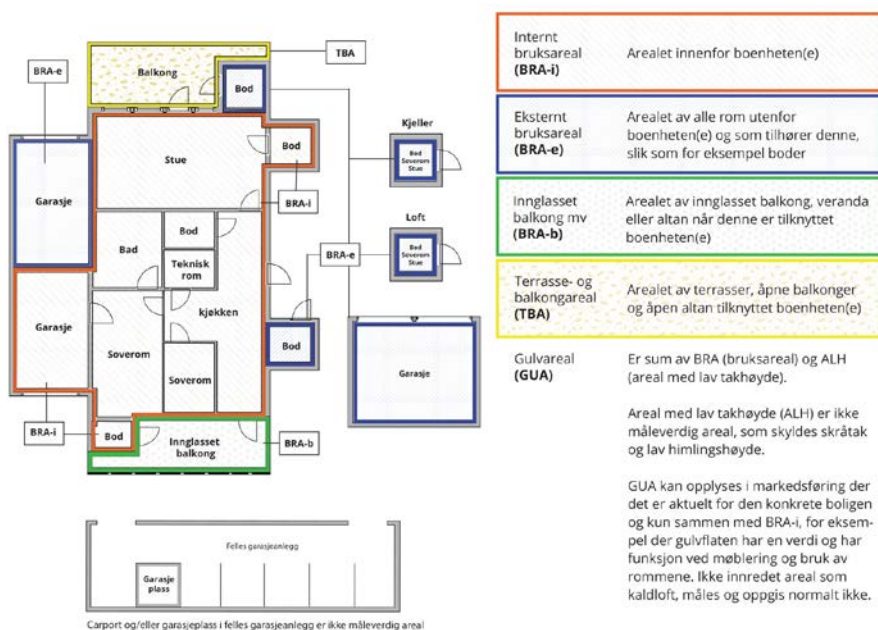
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	88			88	
Underetasje	78			78	
SUM	166				
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad		
Underetasje	Vindfang, bod, hall, gang, soverom, bad, vaskerom, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleren er delvis innredet til rom for varig opphold. Kjellerstue er på fremlagte godkjente byggetegninger vist som bod/tilleggsdel. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt om eller godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Dagens bruk av kjellerstuen er ikke dokumentert godkjent. Det påregnes at det må søkes om bruksendring dersom rommet fortsatt skal benyttes som hoveddel/rom for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Hovslagerveien 25 , 1615 FREDRIKSTAD
Gnr 213 - Bnr 86
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Kristin Aalerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	213	86		0	688.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hovslagerveien 25

Hjemmelshaver
Aalerud Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og populært boligområde på Ambjørnrød. Gangavstand til skole, barnehage, idrettshall og Fredrikstadmarka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Pent opparbeidet med steinlagt innkjørsel, gressplen og hekkbeplantning.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1983

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Det er støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med betongtakstein. Garasjen har adkomst via en vippeport.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

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 NS 3600:2025 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode 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.



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

Aalerud, Kristin

25.08.2026

Signed

bankID



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

Kristin Aalerud

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1983
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hovslagerveien 25

1615 Fredrikstad

3107-213/86/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 5370260276 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Vannlekkasje fra dusj i badet oppe, på 1990 tallet! Ble da lagt heldekket våtromsbelegg i dusjen. Har ikke merket noe etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Firmanavn: Sadolin

Beskrivelse av arbeidet: 2 stk. fra malefirma/butikken Sadolin utførte arbeidet.

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

♦ 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

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny taksten på taket
!

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

♦ Ja

Kjøkkenvindu er punktert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: Kommunalt sluk i gaten utenfor garsjen, tok ikke unna overvann! Det rant da inn i garasjen, og tok med en del av massen under støpt gulv! Dette er rettet opp etter beste evne, men det kan være hulrom under støpt gulv! Kommunen har i senere tid lagt nytt sluk på dette stedet!

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

♦ Ja

Sprekker i mur på vaskerom, og i vegg i stue, på grunn av setningskade.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Utvidelse av veranda,og bygging av garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ble søkt,og godkjent av kommunen.

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**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 om det 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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Kommunalt sluk tok ikke unna overvann fra gaten, og dette rant inn og unner garsjen! Dette er rettet opp etter beste evne, men det kan være hulrom under støpt gulv. Kommunen har i senere tid lagt nytt sluk på dette stedet, og har ikke hatt problemer etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Fredrikstad kommune

Beskrivelse av arbeidet: De la nytt sluk i gate, og asfalterte rundt!

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Fylt på masse og støpt gulv, ca på 2010.



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.



Adresse

Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD

Dato for energimerking

18.08.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-334717

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

6240712

Gårdsnummer

213

Bruksnummer

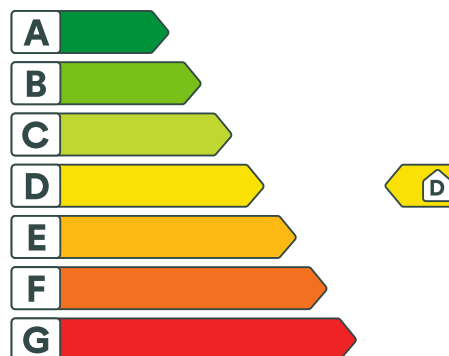
86

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1983

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

183,5 m²

Oppvarmet bruksareal

183,5 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

217,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

214,10 kWh/m²

Totalt levert pr. år

39 288 kWh



Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD



Detaljering

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



Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 24: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 25: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
 - Standard grunnkart
 - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
 - Matrikkelkart
 - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan
 - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
 - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til meklings med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-213/86/0

Bruksnavn		Beregnet areal	688.6
Etablert dato	01.11.1982	Historisk oppgitt areal	689.0
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KRISTIN AALERUD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	14.03.2014	14.03.2014		
AF - Annen forretningstype	14.03.2014	14.03.2014		
AF - Annen forretningstype	14.03.2014	14.03.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	01.11.1982			

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	02.03.1998	688.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6240712	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
193819729	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6240712: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	170.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	170.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	01.03.1983	01.03.1983
TB - Tatt i bruk	15.09.1983	15.09.1983

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	170.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	88.0	0.0	88.0	0.0
U01	0	82.0	0.0	82.0	0.0

Bygning 193819729: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hovslagerveien	25		1615 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



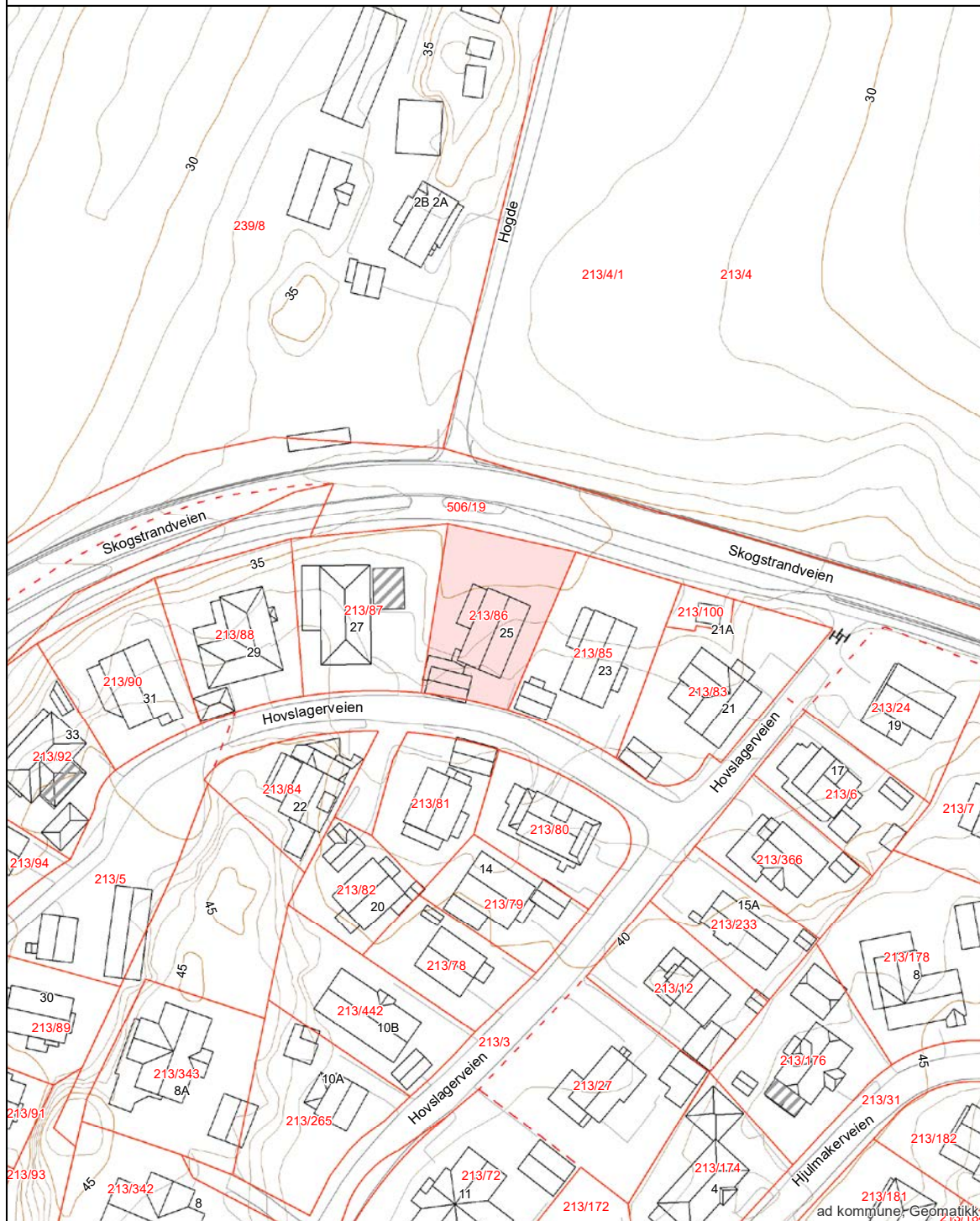
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/86/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-18



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



Matrikkelkart

Adresse: Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/86/0/0



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-18



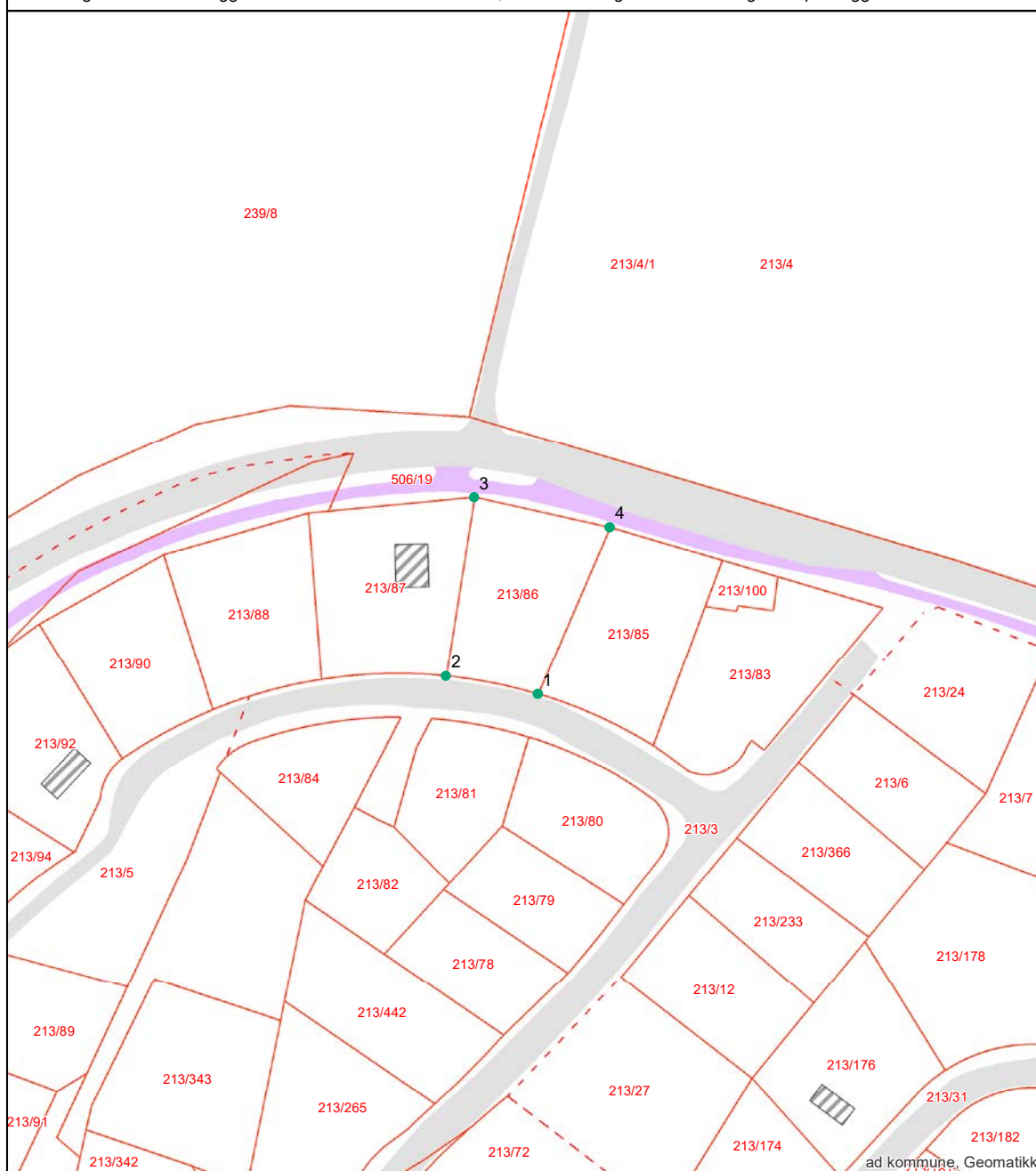
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 18.8.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvkm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
688.6		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6569731.75952	609763.179644	Ikke spesifisert	17.09	Ukjent		Totalstasjon	14	88.968
2	6569735.07655	609746.452085	Ikke spesifisert	32.97	Ukjent		Totalstasjon	14	0
3	6569767.63316	609751.581644	Ikke spesifisert	25.37	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6569762.18095	609776.339684	Ikke spesifisert	33.16	Ukjent		Totalstasjon	14	0

side: 1



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

Eiendomsrapport for 213 / 86 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart

Adresse: Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/86/0/0

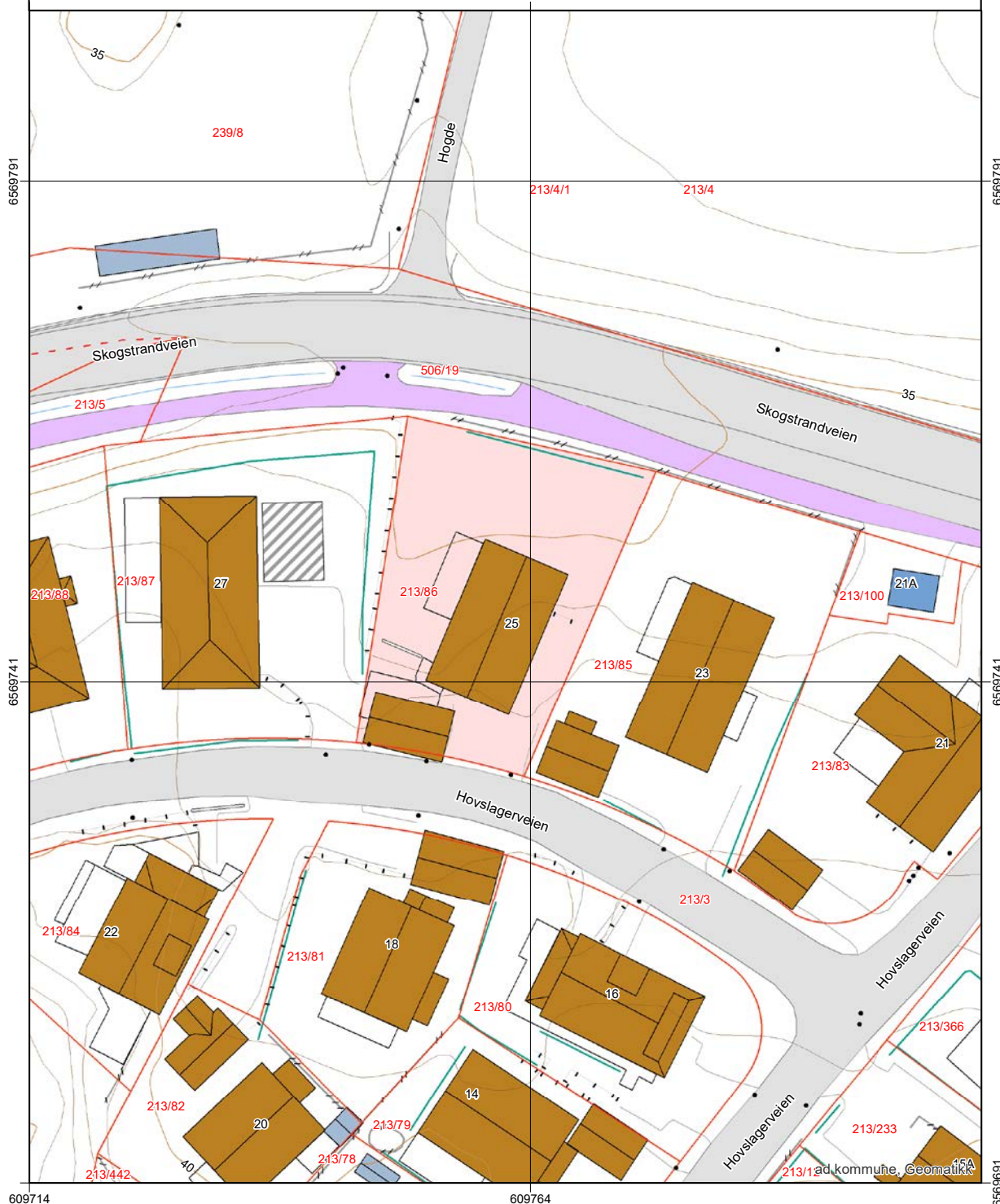


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-08-18



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



Grunnkart

Adresse: Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/86/0/0

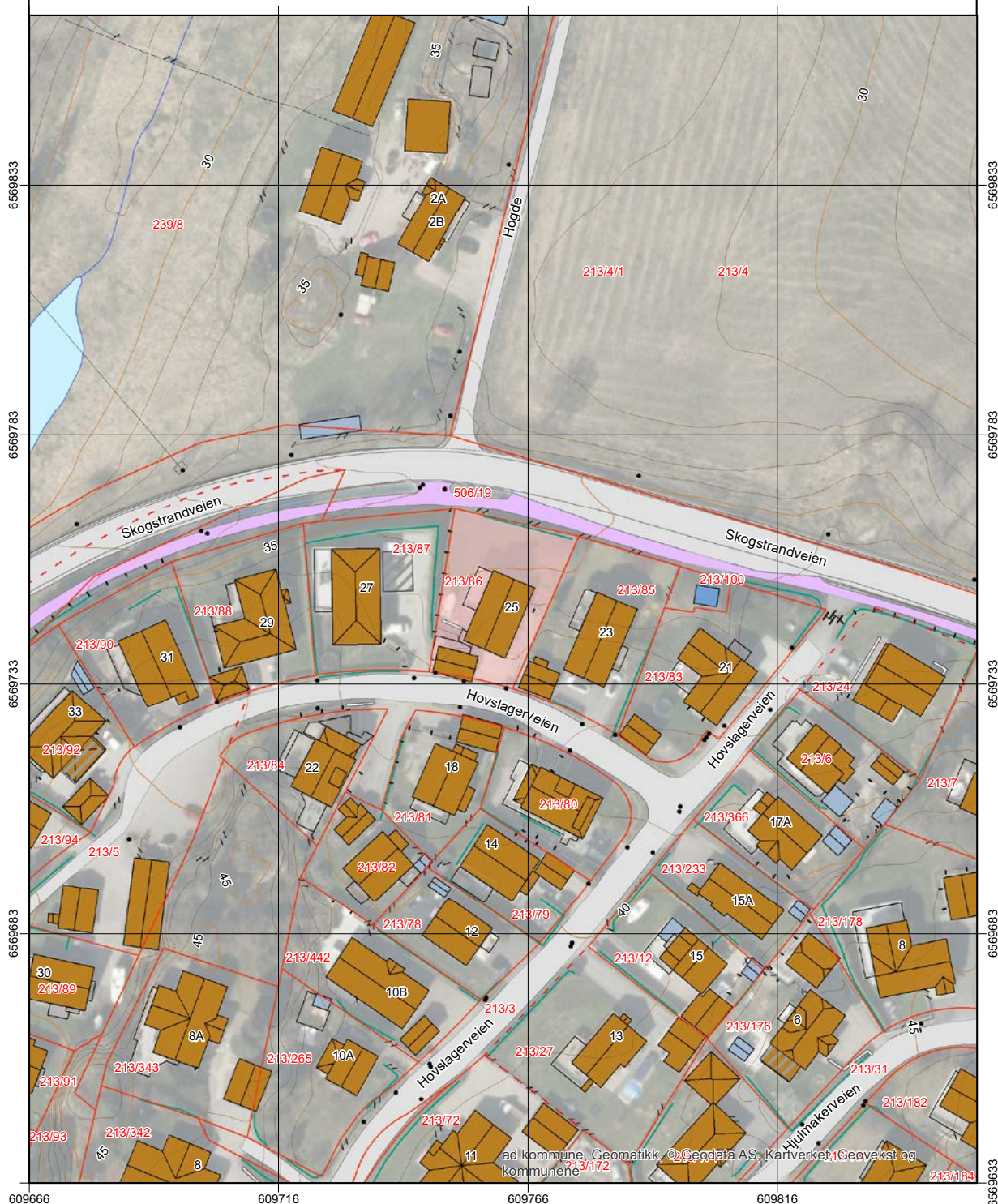


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-18



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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/86/0/0

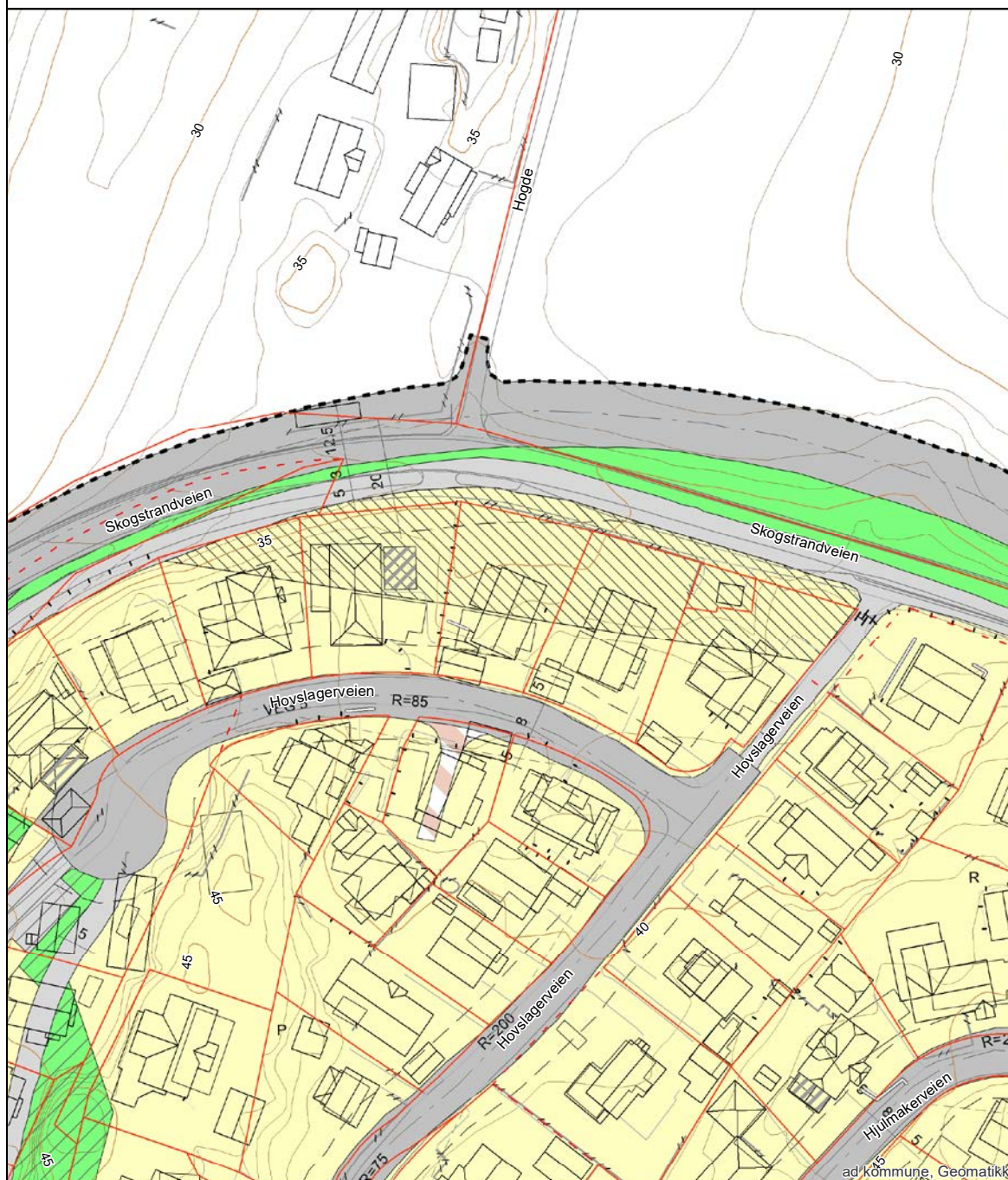
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-18



Planident: 123
Ikrafttredelsesdato: 12.7.1979
Plannavn: Ambjørnød/Krabberød nord

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.



Sak nr.: 123

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR AMBJØRNRØD - KRABBERØD
NORD, FREDRIKSTAD KOMMUNE:**

Fellesbestemmelser.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- § 2. Bebyggelsen skal føres opp med etasjetall som vist på planen.
- § 3. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 4. Forhage og mellomrom mellom frittliggende bygninger skal opparbeides på en tiltalende måte.
- § 5. Gjerder og skjermvegger som avgrensning av de private hager gis det prinsipielt adgang til dersom disse ikke er til vesentlig ulempe for naboer. Slike skjermvegger må sees på under ett for hver gruppe og skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 6. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- § 7. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplass, tørkestativ, søppelspann m.v.
- § 8. Dersom boligene i feltene skal ha utvendige antenner for radio og fjernsyn, skal disse utformes som fellesanlegg som skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 9. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Spesialbestemmelser.

§ 10. Feltene J, K, L, M, N, O og V.

- A. I feltene kan oppføres kjedehus, tomannsboliger og eneboliger. Der terrenget, etter bygningsrådets skjønn, ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- B. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. Garasjene skal være tilpasset boligene med hensyn til materialvalg, form og farge.

Norm: 1,5 bilplass pr. bolig i gruppe med felles p-anlegg, 2 bilplasser pr. frittliggende bolig.

C. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

D. Feltene skal ha følgende antall boliger:

J - 20 stk.
K - 41 stk.
L - 16 stk.
M - 20 stk.
N - 12 stk.
O - 26 stk.
V - 28 stk.

§ 11. Feltene P, R og S.

A. I feltene kan oppføres frittliggende bolighus.

Sokkeletasjen kan, hvis terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

B. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

Garasjene skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

C. Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

D. Feltene skal ha følgende antall boliger:

P - 14 stk.
R - 36 stk.
S - 1 stk.

I tillegg gis det adgang til å bygge 1 stk. bolig på hver tomt av normal størrelse.

E. Eksisterende daglivareforretning tillates å fortsette sin virksomhet

§ 12. Feltene T og U.

A. I feltene kan oppføres terrasserte blokker i inntil 2 etasjer med leiligheter også i 1. underetasje.

B. Garasjer og gjesteparkering for leilighetene i blokkene skal innpasses i en kjelleretasje under blokkene.

Norm: 1,5 bilplass pr. familieleilighet.
1 bilplass pr. småleilighet.

C. Feltene skal ha følgende antall leiligheter:

36 småleiligheter.
72 familieleiligheter.

Stadfestet: 12. Juli 1979.
Fylkesmannen i Østfold.

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/86/0/0

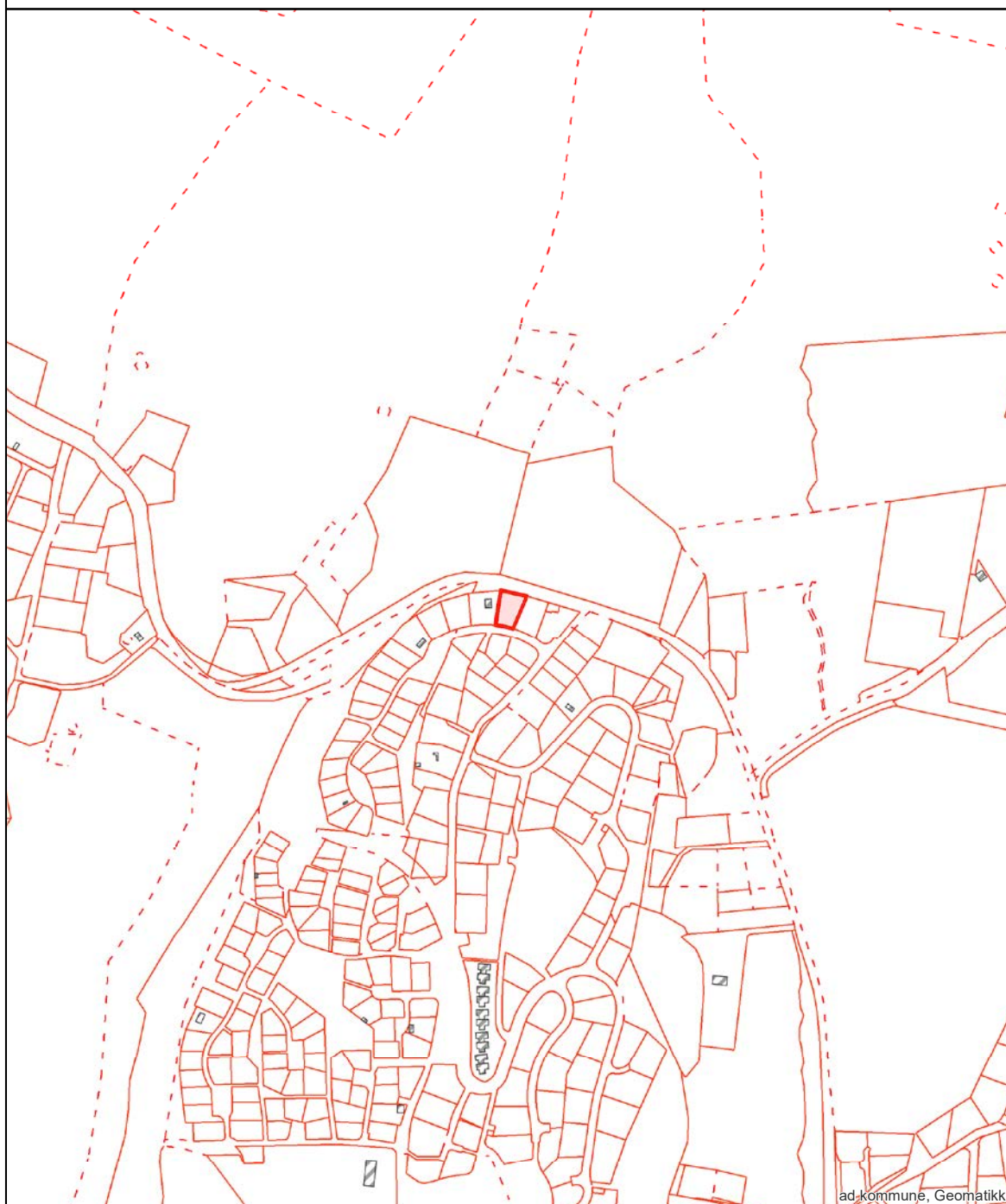
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-08-18



Planident:
Plannavn:

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

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



ad.kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/86/0/0

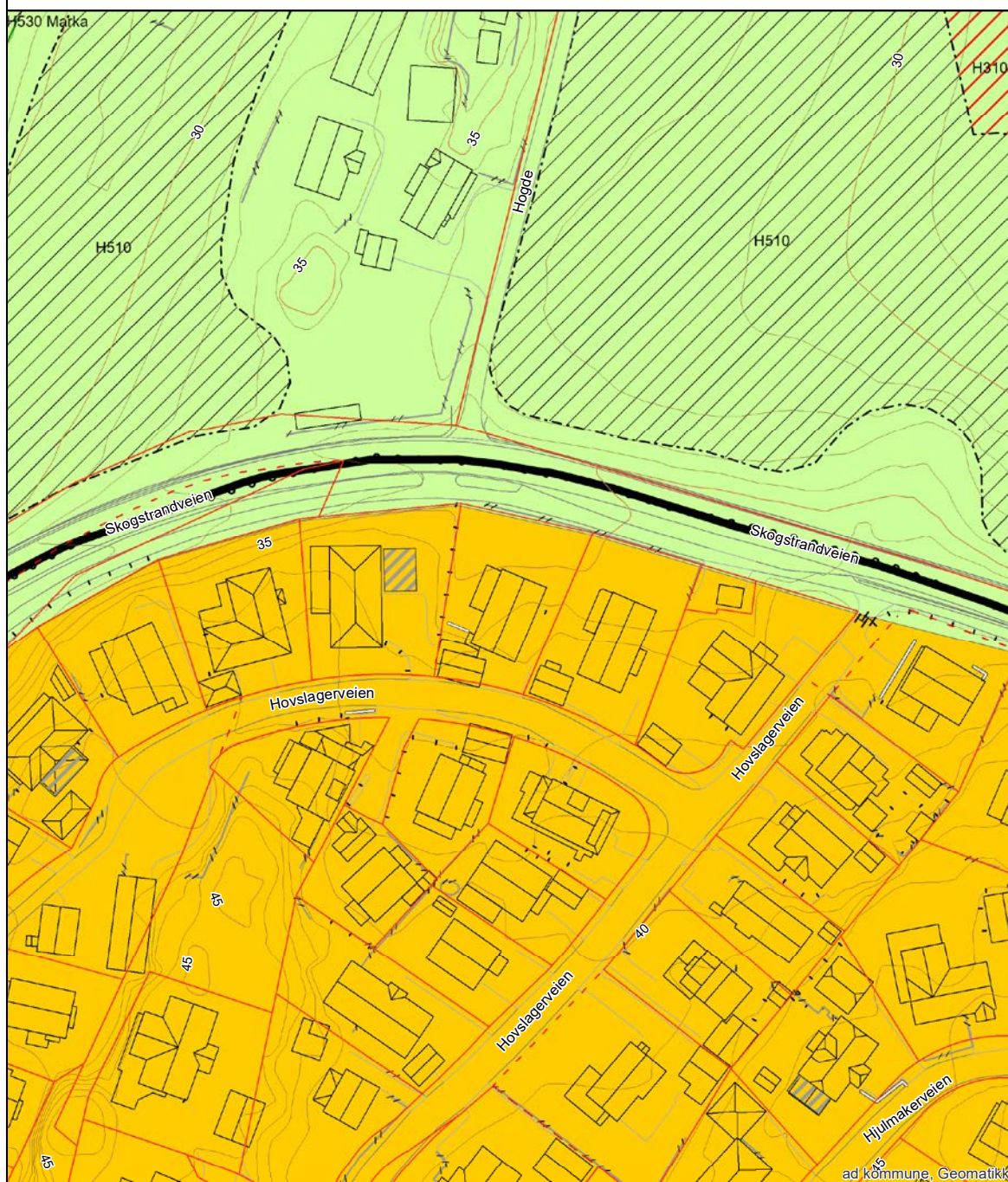
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-08-18



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.





Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsatt av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	11.01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	11.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: EUREF89, sone 32N, høydegrunnlag NN0000
Kartgrunnlag: Geovekt FKB
Digitale plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

BA	Bebyggelse og anlegg
B	Boligbebyggelse
FR	Fritidsbebyggelse
S	Sentrumformål
	Forretnings
CP	Offentlig eller privat tjenesteyting
FT	Fritids- og turistformål
	Råstoffutvinning
N	Næringsbebyggelse
IA	Kreftanlegg
AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
U	Uteoppholdsareal
G	Grav og urnelund
CA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

GP	Blågrønn struktur
	Naturområde
	Turdrag
	Fronnåre
	Park
	Kombinerte grønnestrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
SH	Småbåthavn
	Naturområde
FL	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

FS1	Hensynssone ras- og skredfare
FS2	Hensynssone flomfare
FS3	Hensynssone høyspenningsanlegg
FS4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

NI1	Krav vedrørende infrastruktur
-----	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

HS1	Hensynssone landbruk
HS2	Hensynssone friluftsliv
HS3	Hensynssone landskap
HS4	Hensynssone naturmiljø
HS5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

BL1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
BL2	Båndlegging etter lov om naturvern
BL3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

GP1	Krav om felles planlegging
-----	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunell	Tunell
	På bakken	På bakken
	Bro	Bro
Fjernveg		
Hovedveg		
Samveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrase		
Jordbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnøttestpunkt		

JURIDISK LINJE

Byggesone	
Forbudsgrænse sje (100 m-beltet)	
Strandings sje	
Markgrænse	

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2011

[illegible][illegible]

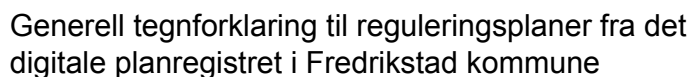
Project		Reference Number	Project Name	Project Manager	Project Start Date	Project End Date	Project Status
Project A	Project A - Phase 1	001	Project A - Phase 1	John Doe	2023-01-01	2023-03-31	Completed
	Project A - Phase 2	002	Project A - Phase 2	John Doe	2023-04-01	2023-06-30	In Progress
	Project A - Phase 3	003	Project A - Phase 3	John Doe	2023-07-01	2023-09-30	On Hold
	Project A - Phase 4	004	Project A - Phase 4	John Doe	2023-10-01	2023-12-31	Planned
	Project A - Phase 5	005	Project A - Phase 5	John Doe	2024-01-01	2024-03-31	Planned
	Project A - Phase 6	006	Project A - Phase 6	John Doe	2024-04-01	2024-06-30	Planned
	Project A - Phase 7	007	Project A - Phase 7	John Doe	2024-07-01	2024-09-30	Planned
	Project A - Phase 8	008	Project A - Phase 8	John Doe	2024-10-01	2024-12-31	Planned
	Project A - Phase 9	009	Project A - Phase 9	John Doe	2025-01-01	2025-03-31	Planned
	Project A - Phase 10	010	Project A - Phase 10	John Doe	2025-04-01	2025-06-30	Planned
Project B	Project B - Phase 1	011	Project B - Phase 1	Jane Smith	2023-01-01	2023-03-31	Completed
	Project B - Phase 2	012	Project B - Phase 2	Jane Smith	2023-04-01	2023-06-30	In Progress
	Project B - Phase 3	013	Project B - Phase 3	Jane Smith	2023-07-01	2023-09-30	On Hold
	Project B - Phase 4	014	Project B - Phase 4	Jane Smith	2023-10-01	2023-12-31	Planned
	Project B - Phase 5	015	Project B - Phase 5	Jane Smith	2024-01-01	2024-03-31	Planned
	Project B - Phase 6	016	Project B - Phase 6	Jane Smith	2024-04-01	2024-06-30	Planned
	Project B - Phase 7	017	Project B - Phase 7	Jane Smith	2024-07-01	2024-09-30	Planned
	Project B - Phase 8	018	Project B - Phase 8	Jane Smith	2024-10-01	2024-12-31	Planned
	Project B - Phase 9	019	Project B - Phase 9	Jane Smith	2025-01-01	2025-03-31	Planned
	Project B - Phase 10	020	Project B - Phase 10	Jane Smith	2025-04-01	2025-06-30	Planned
Project C	Project C - Phase 1	021	Project C - Phase 1	Mike Johnson	2023-01-01	2023-03-31	Completed
	Project C - Phase 2	022	Project C - Phase 2	Mike Johnson	2023-04-01	2023-06-30	In Progress
	Project C - Phase 3	023	Project C - Phase 3	Mike Johnson	2023-07-01	2023-09-30	On Hold
	Project C - Phase 4	024	Project C - Phase 4	Mike Johnson	2023-10-01	2023-12-31	Planned
	Project C - Phase 5	025	Project C - Phase 5	Mike Johnson	2024-01-01	2024-03-31	Planned
	Project C - Phase 6	026	Project C - Phase 6	Mike Johnson	2024-04-01	2024-06-30	Planned
	Project C - Phase 7	027	Project C - Phase 7	Mike Johnson	2024-07-01	2024-09-30	Planned
	Project C - Phase 8	028	Project C - Phase 8	Mike Johnson	2024-10-01	2024-12-31	Planned
	Project C - Phase 9	029	Project C - Phase 9	Mike Johnson	2025-01-01	2025-03-31	Planned
	Project C - Phase 10	030	Project C - Phase 10	Mike Johnson	2025-04-01	2025-06-30	Planned

[illegible]

Memorandum for your information only, subject

[illegible]

Rechtskriterium Abweichung				Thema: Gruppen: (Stille ist in der ersten Spalte wichtig)
Supervision/psychologische Begleitung	100%		100% (100%)	
Einzel-Gruppen-Verfahren	100%		100% (100%)	
Einzel-Gruppen-Verfahren	100%		100% (100%)	
Einzel-Gruppen-Verfahren	100%		100% (100%)	
GRUPPENVERFAHREN				
Einzel-Gruppen-Verfahren	100%		100% (100%)	
Einzel-Gruppen-Verfahren	100%		100% (100%)	
Einzel-Gruppen-Verfahren	100%		100% (100%)	
Einzel-Gruppen-Verfahren	100%		100% (100%)	
Einzel-Gruppen-Verfahren	100%		100% (100%)	
Einzel-Gruppen-Verfahren	100%		100% (100%)	
Einzel-Gruppen-Verfahren	100%		100% (100%)	
Einzel-Gruppen-Verfahren	100%		100% (100%)	
Einzel-Gruppen-Verfahren	100%		100% (100%)	
Einzel-Gruppen-Verfahren	100%		100% (100%)	

119



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 20. august 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 213 **Bruksnr.:** 86 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

Adresse: Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 213/86/0/0

Eierrepresentant: Aalerud Kristin

Regningsmottaker: Aalerud Kristin

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	213	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	86	Oppgitt areal	689 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	688,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hovslagerveien 25 1615 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Ambjørnrød - Krabberød nord	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6240712	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		170

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
AALERUD KRISTIN	HOVSLAGERVEIEN 25	1615 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.10.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.10.2026	1/1	0	kr 488,00
60 ESkatt Bolig	1 879 800,00 0/00	kr 3,20	01.10.2026	1/1	0	kr 6 015,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.10.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.10.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	52,00 M3	kr 38,09	01.10.2026	1/1	0	kr 2 278,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	52,00 M3	kr 12,55	01.10.2026	1/1	0	kr 750,00
						kr 17 527,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
3458356	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	10.10.2025	2025	53	1717



Eiendomsstatus, ordre 9411563

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 213	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	688.6 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 123 Ambjørnrød/Krabberød nord	Vedtatt: 12.07.1979	Formål: 111 - Frittliggende småhusbebyggelse Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest123_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 18.08.2026



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn 19. August 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	213	Bnr.:	86	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Hovslagerveien 25					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 06.08.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	☒	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 06.08.2025		

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Aalerud Kristin

Hovslagerveien 25

1615 Fredrikstad

Adresse: Hovslagerveien 25 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 6240712
Eiendom: 213 / 86 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 06.08.2025
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 19.08.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Remi Karlsen
Avtale nr: 13585

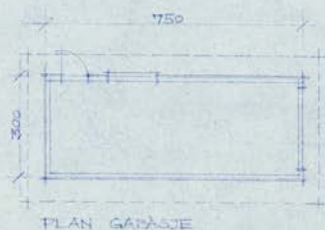
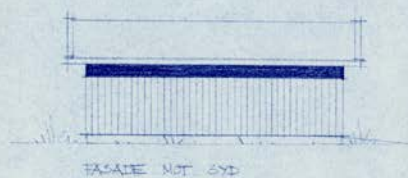
*Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom.
Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er
en godkjenning av brannsikkerheten.
Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.*

OBS !

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

P. B. V. 8/10 82
nr. 1371

Godkjent etter fullmakt (bl. 5 14)
av Byggesjefen i Trondheim, 26/10 1982



n. B. nr. 651/82

kalahus
ØREBEKK, 1620 GRESSVIK · TLF. (032) 28 222

ÅSEBJØRN LID
BYGGESJEFEN: HOUSLAGEMUL25, ASØY/ÅSEBJØRN FJELDE
GARASJE. ADM. TEAM
MÅL 1:100 DATO: 26.9.82
UTÅKKE: MÅL TIL LØNINGS. FREDERIKTAU TARSKE



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 20.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 213 **Bruksnr.:** 86

Adresse: Hovslagerveien 25, 1615 FREDRIKSTAD

Referanse: 5370260276

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

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Hovslagerveien 25				
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	8/10-82	28/10-82	651/82
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Asbjørn Lid	Hovslagerveien 25			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Kalahus A/S	Pancovn. 8, 1620 Gressvik		28222	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Byggm. Jan Karlsen	Pancovn. 8, 1620 Gressvik		28222	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Bad må luftes over tak.
- Luftekanaler må føres over tak.
- Det skal være min. 5 cm lufting av loft ved raft.
- Mindre arbeider gjenstår.
- Det må planeres utvendig med fall fra mur.
- Pålegg gitt av feiervesenet må etterkommes.

Vedlegg: Attester fra feiervesenet og sanitærkontrollen.

Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	Fredrikstad bygningsvesen
Fredrikstad	14/10-83	<i>Lut Thøgersen</i>
		Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesøymyndighet	☐

Nr 2128 Forlag Sem & Stehersen A/S, Oslo, 12 - 79

Ferdigmelding til Fredrikstad Ingeniørvesen

Gnr: 213
Bnr: 86

I gården HUSLAGERVN. 25 Eier ASBJØRN LID

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert: 2 bad - 1 v.v. bereder - 2 klosett - 2 servant -
1 oppv. benk - 1 vaskekar - 1 havekran.

I gården er det nå i alt 2 bad, 2 W.C., 1 havekraner.....og vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den 15/9 1983

Fredrikstad, den 12/9 1983

BORGE RØRLEGGEBEDRIFT

ØVIND DAHL

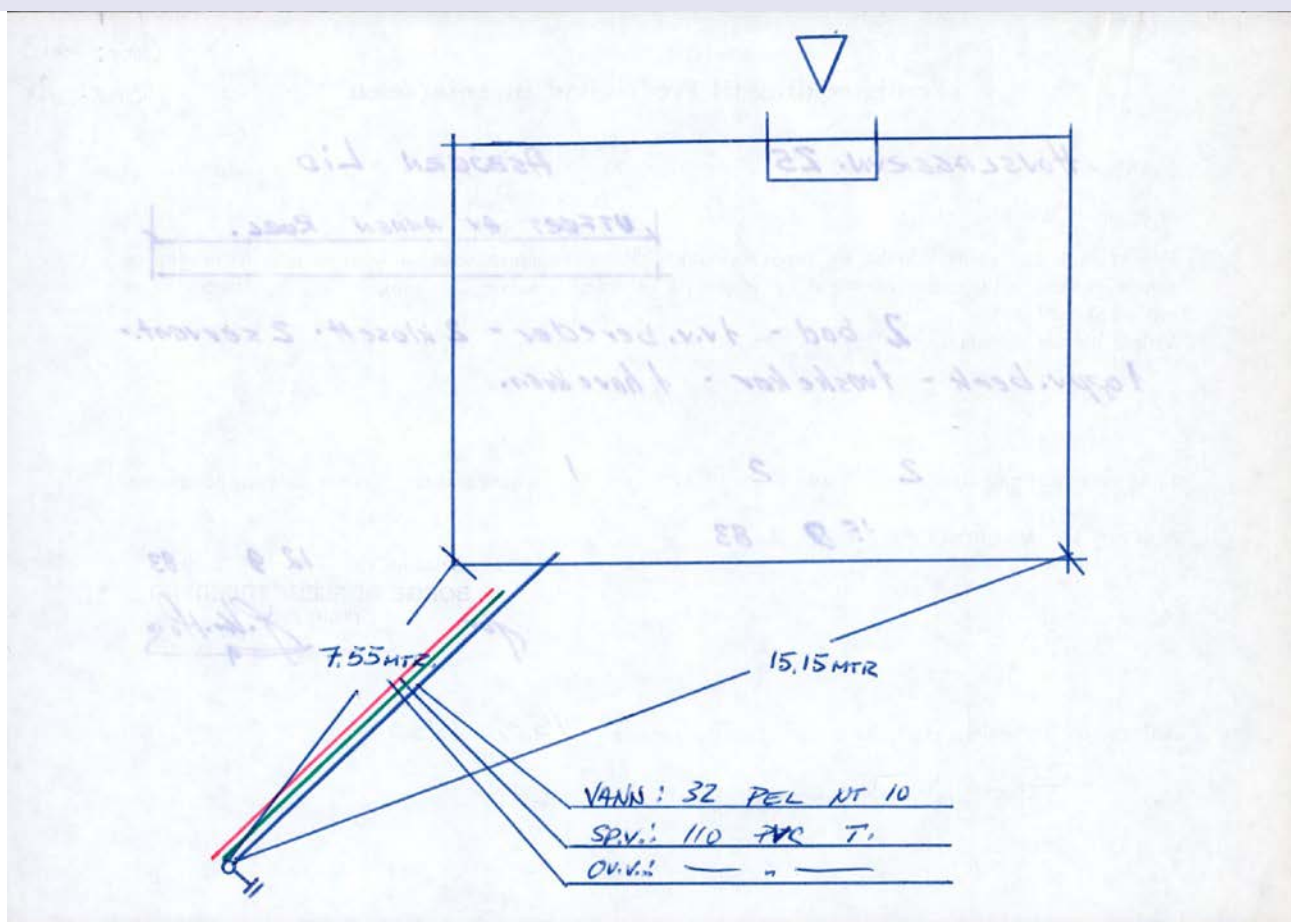
Rørlegger

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjent av: 15/9 1983

Rør

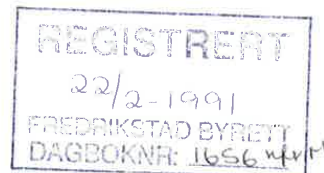
Kontrollør

F.C.



Dok. avg. kr. 250,-

SKJØTE



Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.13 bnr.86 med reguleringsbetegnelsen Hovslagerveien 25 i Fredrikstad til Kristin Aalerud personnr. for kjøpesum kr. 10335,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Fredrikstad, den 18.01.1991


OrdførerDoknr: 1656 Tinglyst: 22.02.1991 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

file:(bente)ben-s-hov-25

E R K L Å R I N G

vedr. festekontrakt for tomten gnr.13 bnr.86, HOVSLAGERVEIEN 25

Festekontrakten kvitteres herved til avlysning.

FREDRIKSTAD, 18.01.1991


ordfører
Fester
Adresse

Personnummer

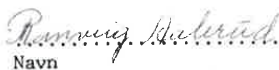
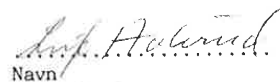
Fester

Adresse

Personnummer

Undertegnede bekrefter at foranstående erklæring er underskrevet
av Kristin Aalerud personlig i vårt nærvær og at underskriveren
er over 18 år.

Fredrikstad, d.u.s.


Navn
Adresse
Født
Navn
Adresse
Født

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

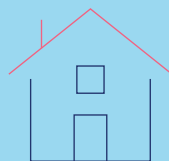
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert bolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østfold og Akershus (kr 5 035 for Borettslagseiendom, kr 7 270 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 295 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for

enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Egenandel på 6/8000 (avhengig av boligtype) påløper ved 10 timers advokatbistad, tvist eller innhenting av takstrapport

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorrdningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiorrdning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187

Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Produktarket er gyldig fra 1. februar 2026

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 innen tre virkedager 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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



Skann koden for
mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 12.05.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.612.222 kr og totalt 3.612.222 kr. Nominell rente er 5,24 og effektiv rente er 5,44 % og månedlig terminbeløp 12.033 kr.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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 eiendomsmegler1.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)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Henriette Henriksen
Eiendomsmegler

Telefon: 412 74 791
E-post: henriette.h@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Sarpsborg
Torggata 12, 1707 SARPSBORG