



Velkommen til

Moreneveien 8,
1605 Fredrikstad

Velkommen til

**Moreneveien 8,
1605 Fredrikstad**

Enebolig med alt på ett plan på barnevennlige Trara | Stor veranda og vakker hage | Integrert dobbelgarasje

Velkommen til Moreneveien 8! En innholdsrik og velholdt enebolig med stor veranda, dobbelgarasje og en etablert, eiet tomt.

Dette er et hjem med en praktisk planløsning over ett plan, plassert på en eiet tomt. Boligen ligger i det familievennlige nabolaget Trara/Åsebråten, med nærhet til både skoler, butikker og servicetilbud. Området byr også på god tilgang til turmuligheter i Fredrikstadmarka. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til Fredrikstad sentrum.

Høydepunkter:

Stor treveranda på ca. 65 m² med utgang fra stuen

Dobbelgarasje på 42 m² med to leddporter

Tre soverom og to bad, hvorav ett med badekar

Vedovn i stuen for ekstra varme og hygge

Varmepumpe installert for effektiv oppvarming

Velkommen til visning!



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!



Bjørnar J. Brynildsen

Eiendomsmegler

Tlf: 918 03 688

E-post: bjornar.b@eiendomsmegler10a.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	5 300 000
<u>Omkostninger</u>	kr	138 850
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	5 438 850

<u>BRA Total/BRA-i</u>	196/154 m ²
<u>Antall soverom</u>	3
<u>Eiendomstype</u>	Enebolig
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Byggeår</u>	1956
<u>Etasje</u>	1
<u>Energikarakter</u>	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Moreneveien 8, 1605 FREDRIKSTAD

Registerbetegnelse

Gnr. 208, bnr. 1764

i Fredrikstad kommune.

Etasje

1

Adkomst

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

Beliggenhet

Boligen ligger i Moreneveien, en rolig og tilbaketrukket gate i det etablerte boligområdet Trara. Dette er et område preget av eneboliger og store, grønne hager, med kort vei til både byens fasiliteter og naturen. Fra eiendommen er det gangavstand til Trara skole, og flere barnehager ligger i nærområdet.

For den aktive familien finnes det balløkker ved Christianslund og Bratlieparken bare et par minutters gange unna. Området byr også på flotte turmuligheter i Fredrikstadmarka. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på vei hjem fra jobb, med flere butikker en kort kjøretur unna.

Det er gode bussforbindelser fra Traraveien. Fredrikstad sentrum med en hyggelig gågate, kjøpesenterne Torvbyen og Værstetorvet samt et rikt utvalg av restauranter og kulturtilbud er lett tilgjengelig. Herfra kan man spasere langs elvepromenaden, utforske den sjarmerende Gamlebyen eller ta byfergen over til Kråkerøy. For pendlere er det kort vei til Fredrikstad stasjon med hyppige avganger mot Oslo.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen ligger med gangavstand til bussforbindelse.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 154 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 154 m² Vindfang, to ganger, bad/vaskerom, tre soverom, bod, stue, tv-stue, bad, kjøkken
BRA-e: 42 m² Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 m² Treveranda

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.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rapporten beskriver en treveranda på ca. 65 m² under punktet for balkonger/terrasser, men dette arealet er ikke oppført i areal-tabellen.

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 godkjennelse, 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 dobbelgarasje med to leddporter og porthais. I tillegg er det biloppstillingsplasser på egen tomt med belegningsstein.

Standard

En romslig enebolig fra 1956 som har vokst med familien gjennom flere tilbygg. Stuen ble utvidet i 2012, og dobbelgarasjen kom til i 2005. Alt boareal ligger i én etasje, noe som gir en planløsning uten trapper og med god tilgjengelighet gjennom hele boligen. Oppvarmingen skjer via varmepumpe fra 2012, vedovn og elektrisitet. Boligen har to bad og tre soverom, og en treveranda på ca. 65 m² med adkomst fra stuen og hagen. Det er kjeller under deler av boligen, men denne er uinnredet.

Entré:

Ytterdøren fra 2013 leder inn til et vindfang og videre til en romslig gang med flislagt gulv. Begge rommene har skyvedørsgarderober med speildører. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i gangen. Herfra åpner boligen seg i to retninger: Rett frem mot stuen og tv-stuen, og til høyre mot kjøkken, bad og soverom. Doble glassdører med blåfarget glass skiller gangen fra stuen og gir et tydelig skille mellom entréen og de sosiale rommene.

Stue:

Boligens stue er delt i to soner som henger naturlig sammen. Den opprinnelige stuen har tregulv og god takhøyde, med plass til sofagruppe og spisebord side om side. Vedovnen er plassert mellom de to stuessonene. Den er rentbrennende og ble godkjent av brannvesenet ved installasjon i 2009. Mursteinspipa med luftkanaler løper gjennom boligen. Fra den opprinnelige stuen er det direkte adkomst til kjøkkenet gjennom en dør, og videre til soverommene via en gang. Varmepumpen fra 2012 er montert i dette rommet.

Tilbygget fra 2012 utgjør den andre stuesonen, et lyst og åpent rom med flislagt gulv og store vindusflater på to sider. Brede skyvedører åpner direkte ut mot terrassen og hagen. Tilbygget har varmekabel i gulvet.

Kjøkken:

Kjøkkenet er et separat rom med adkomst fra stuen og med vindu mot hagen. Innredningen har slette fronter og to vitrinedører, samt laminatbenkeplate som ble skiftet i 2025. Det er stålkum med ettgreps blandebatteri og plass til oppvaskmaskin under benken. Platetoppen er integrert i benkeplaten, og stekeovnen fra 2020 er innfelt under. Det er plass til frittstående kjøleskap med fryser. Kjøkkenventilator med avtrekk ut ble montert i 2024. Flisplater er montert mellom over- og underskap. I den ene enden av kjøkkenet er det plass til et lite bord ved vinduet som har utsikt mot gårdsplass/vei.

Soverom:

Boligen har tre soverom. Det største ligger i tilknytning til den opprinnelige stuen og har tregulv, to vinduer og et stort garderobeskap med speildører langs hele den ene vegg. Rommet har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider.

De to øvrige soverommene ligger i den eldre delen av boligen, adskilt fra de sosiale rommene av en gang. Begge har tregulv og vinduer mot hagen. Det ene er noe større og har plass til dobbeltseng, det andre er mer kompakt og egner seg godt som barnerom eller kontor.

Bad:

Boligen har to bad, begge i 1. etasje.

Hovedbad: Et romslig bad med fliser på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri og servantmøbel, speilskap med lys over, og badekar med dusjstyr. Rommet har vindu og naturlig ventilering. Badet ble oppgradert i 2004. Det er noen avvik; Bl.a. plastsluk og smøremembran har ukjent utførelse, det er noe avvik i fallforhold og rommet har kun naturlig ventilasjon via vindu.

Bad/vaskerom: Et kombinert bad og vaskerom med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys over, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilering. Oppgradert i 2000. Sokkellister og malt tapet på vegger. Gulvet er flislagt og har varmekabler. Det er noen avvik; bl.a. er det avvik i fallforhold til sluk og kun naturlig ventilasjon via vindu. Ift. sluk, membran og tettesjikt har rommet tilstandsgrad 3. Det er påvist tegn på utettheter.

Veranda:

Treverandaen på ca. 65 m² har adkomst både fra stuen og direkte fra hagen. Den er delt i ulike soner med treplattning, pergola med tak over deler av arealet, og vindskjermer som gir ly. Det er plass til loungemøbler og spisemøbler. Hagen rundt er etablert med plen, beplantning og belegningsstein.

Overflater:

Gulv: Tregulv i stue (opprinnelig del) og soverom. Fliser i tilbygget stue, entré/gang og bad.

Teppe i vindfang.

Vegger: Malt trepanel, tapet, malte plater, malt mur og malt tregulv.

Himling: Malt trepanel og malte plater.

Lagring:

Bodrom i 1. etasje. Integrert dobbelgarasje tilbygget i 2005, med to leddporter med porthois.

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

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold

Eneboligen består av følgende rom:

1. etasje: Vindfang, gang, bad/vaskerom, bad, tre soverom, gang, bod, stue, tv-stue og kjøkken.
Krypkjeller: Uinnredet.

Eiendommen har en treveranda på ca. 65 m² med adkomst fra stuen og hagen.
Dobbelgarasje på 42 m².

Innvendig rominndeling avviker fra opprinnelige bygningstegninger datert 10.11.1978, som er vedlagt i salgsoppgaven;

En del av opprinnelig stue er adskilt til soverom, og en del er i dag innredet og tatt i bruk som bad. Omgjøring til bad er gjort uten omsøkning. Fra 01.01.2016 kom det en lempning på reglene for bruksendring i eldre boliger, men det stilles fremdeles krav til bl.a.: Tak høyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, mv. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, tillegg av overtreddesgebyr mv hvis de tekniske kravene ikke er ivarettatt.

Selger påtar seg ikke ansvar for å få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Byggeår

1956

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:

- Ny benkeplate på kjøkken

2024:

- Ny kjøkkenventilator med avtrekk ut

2020:

- Elektrisk arbeid utført av Plankebyen Elektro. Samsvarserklæring foreligger.
- Ny integrert stekeovn på kjøkken
- Ny malt balkongdør i tre

2017:

- Nye utvendige private stikkledninger for vann og avløp
- Omgjøring av vann og avløp i kjeller, samt tilkobling til kommunalt vann og avløp med kum, utført av Comfort Fredrikstad

2012:

- Tilbygg av stue (vinterhage), tak over veranda og overbygg ved entré

2010:

- Omlegging av tak med taktekking av stål- og aluminiumsplater, samt nye takrenner, nedløp og beslag

2005/2006:

- Tilbygg og utvidelse av garasje, inkludert oppbygging av gavlvegg, tak og montering av elektriske porter utført av Byggmester Peter Meland Fonn
- Etablert trefase inntak av strøm med ny kabel frem til sikringsskap

2004:

- Etablering av bad, der arbeidene inkluderte utskifting av en bjelke utført av Byggmester Tor Egil Johansen AS
- Elektrisk arbeid utført av Begby Elektriske. Samsvarserklæring foreligger.

2000:

- Oppgradert bad og vaskerom med ny membran og nytt sluk
- Ny kjøkkeninnredning
- Nye avløpsrør av plast
- Oppgradert elektrisk anlegg med nytt sikringsskap med automatsikringer og nytt el-opplegg for kjøkken, hall, bad, soverom og toalett, utført av Aronsen Elektriske. Samsvarserklæring foreligger.

Bebyggelse

Eiendommen består av en enebolig med en dobbeltgarasje.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 01.06.2026

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 01.06.2026 utført av bygningssakkyndig Henrik Hals.

Bygning:

Enebolig oppført i 1956. Boligen er fundamentert på fjell med betonggrunnmur, blokkmur og støpt gulv på grunn. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med isolert bindingsverk av tre, kledd utvendig med liggende trekledning. Vegger mot grunn og i garasjedel er murte. Etasjeskille er av tre. Kjeller har gulv av betong, vegger av betong/mur og underside av bjelkelag til himling. Garasje ble tilbygget i 2005. Stue (vinterhage), tak over veranda og overbygg ved entré ble tilbygget i 2012.

Tak:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, lagt i 2010. Taket er tekket med takplater over undertak. Tilbygg fra 2012 har papptekke. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med saltak-løsning og W-takstoler i tre, og taket er isolert mot oppholdsrom. Renner, nedløp og beslag er av stål, montert i 2010.

Pipe/Ildsted:

Boligen har mursteinspipe med luftkanaler og vedovn.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003. Tilbygg med stue har vinduer fra 2012. Vinduer i kjeller og garasje er fra byggeår.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2013 og malte balkongdører i tre fra 2012 og 2020. Sidedør av tre og to stk. leddporter med porthais til garasje. Innvendig har boligen malte dører.

Balkong/terrasse:

Treveranda med adkomst fra stue og hage på ca. 65 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast fra ca. 2000. Vannmåler og stoppekran er plassert i kjeller. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2000.

Ventilasjon:

Boligens ventilasjonsløsning består av avtrekksvifte på kjøkken, og tilluft gjennom spalteventil og veggventil. Badene har naturlig ventilerings.

Tekniske detaljer:

Det er installert varmepumpe fra 2012.

Garasje: Garasje tilbygget i 2005. Veggene er murte. Vinduer er fra byggeår. Det er to stk. leddporter med porthois.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen. Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelastning mot boligen som kan føre til fuktproblem i boligen. Ved utkast til terreng må terrenget ha godt fall ut fra veggen. Vannet kan i tillegg ledes bort fra bygningen ved for eksempel å legge ut betongrenne på terrenget eller et fleksibelt rør som monteres på utkastet fra nedløpsrøret. Vannet renner da ikke ned i bygningens drenering eller skader terrengoverflaten(ref.Byggforskeren). Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Rom Under Terreng | Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er vanninnslag i kjeller, noe som gir et fuktig miljø. Boligen er oppført før 1980 og det er derfor ikke benyttet dampsperre mot grunnen da dette ikke ble praktisert på den tiden. Dette gir et grunnlag for kapillærsug som fører til et fuktoppsug i gulv og tilstøtende vegger. Råteskade i trevirke med direkte kontakt med grunn/mur. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller. Overflater med saltutslag og avlassning bør utbedres, det er ofte vanskelig å bli kvitt uten å løse det underliggende fuktproblemet (drenering/fuktsperre). Ting, trevirke og gjenstander som har/kan ta skade av fukt bør ikke ha direkte kontakt med underlaget, skadet/fuktsatt treverk i kjeller fjernes slik at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Fare for fukt og soppdannelse ved for høy fuktpåkjenning over tid, som igjen vil føre til et dårlig innemiljø. Påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert til en hver tid. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Estimaten er ment for en utvidet kontroll og lokale utbedringer av skader. Det bør påregnes at det vil påløpe ytterligere kostnader ved en totalutbedring av konstruksjonen, overflater og skadeårsak. Kartlegg årsaken nøyaktig før du starter tiltak, ofte må flere faktorer utbedres samtidig som omfatter andre bygningsdeler i rapporten. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er utette rørgjennomføringer i våtsone. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt. Utførelsen rundt rørgjennomføringer i våtsone gir fare for fukt inn i konstruksjoner som kan føre til skader og dårlig innemiljø. Det er viktig å være klar over at en membranløsning har en begrenset levetid, og at det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig for å unngå eventuelle skader. Det anbefales videre bruk av lukket system/dusjkabinett, dette minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom. Overflater bør utbedres om dusjkabinett fjernes. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG2:

- Taktekking
- Veggkonstruksjon
- Søyler til overbygg entré
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Pipe og ildsted
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmesentral
- Varmtvannstank
- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
- Bad/vaskerom - Overflater Gulv
- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning
- Bad/vaskerom - Ventilasjon
- Bad - Overflater vegger og himling
- Bad - Overflater gulv
- Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Bad - Ventilasjon

TGIU:

Ikke angitt i rapport.

Helse, miljø og sikkerhet

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk og håndløper på utvendige trapper.

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 gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Håkan Langaker mfl

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerommet ble totalrenovert

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

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran, ny sluk

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Peter Melan Fonn, Talgø Tømrerservice

Beskrivelse av arbeidet: 2006 Nytt tak Decra Elegance, vinduer 2014 Ny kledning og tilbygg stue

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Anleggsgartner Jon K Lund

Beskrivelse av arbeidet: Støpe gulv og murvegg

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Byggmester Peter Meland Fonn

Beskrivelse av arbeidet: Bygget gavelvegg, tak og monterte elektriske porter på eksisterende og nye garasje.

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

Ja.

Del av tilbygg fra 2013 kan muligens ha satt seg inntil en cm i 2014, og har vært stabilt siden.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Innsig av litt vann i krypkjeller som går til sluk. Det er laget god gjennomlufting av tidligere eier.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Det ble byttet en bjelke ved arbeid med nytt bad.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004
Firmanavn: Byggmester Tor Egil Johansen as
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av en kort bjelke

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Jørgensen & Jørgensen, Comfort Fredrikstad

Beskrivelse av arbeidet: Kommunalt vann og avløp med kum, Omgjøring av vann og avløp i kjeller

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny rentbrennende ovn Godkjent av Fredrikstad Brann- og Feiervesen

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Plankebyen Elektriske, Begby elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap Økning av strømkurser Trukket nye kabler

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

Ja.

Utvidet til dobbelgarasje 2006

Tillbygg stue 2013/14 med terrasse/platting

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Godkjent byggetillatelse

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

Ja.

19.10.2003 til 28.12.2003, Resultat: 60 +/- 10 Bq/m3

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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

Ja.

Bod 7,5 m2 fra 2006 brukbar men litt slitt

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Anleggsgartner Jon K Lund

Beskrivelse av arbeidet: Lagt Gråmix/ Herregård stein på forsiden av huset

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.

Eier

Eier

Jill Krogstad

Petter Krogstad

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 826.4 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt på 826,4 m². Tomten er meget pent opparbeidet med plenareal, variert beplantning, prydbusker og hekk. Gårdsplassen og gangarealer er belagt med belegningsstein og granitt kantsten. Eiendommen har gode solforhold.

Eiendomsgrensene er dels nøyaktig oppmålt og dels mindre nøyaktige. Grensene mot sørvest og sør er oppgitt med høy nøyaktighet, mens grensene mot nordøst og øst er angitt som usikre. Arealet kan derfor avvike noe ved en eventuell fremtidig oppmåling. Kjøper aksepterer eventuelt arealavvik.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 5 300 000,-
Omkostninger	Kr 138 850,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 438 850,-

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 137 500.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 138 850.

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 22 679 pr 2026

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

Årlige kommunale avgifter for 2026:

- Renovasjon: kr 3 919,-
- Vannavgifter: kr 2 571,-
- Avløpsavgifter: kr 6 864,-
- Feiing: kr 488,-
- Eiendomsskatt: kr 8 837,-

Totalt: kr 22 679,-

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 15.10.2025 viste et forbruk på 94 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Eiendomsskatt

Kr 8 837 pr 2026

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 941 726 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 3 766 904 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 verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig bolig ifølge kommunen. Boligen er oppført ca. 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som

gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Eiendommen har senere fått oppført tilbygg i form av en integrert dobbelgarasje (byggeår 2005) og stue/vinterhage med overbygg ved entré (byggeår ca. 2012).

*For garasjen er det i matrikkelen registrert rammetillatelse og igangsettingstillatelse datert 31.01.2005.

*For tilbygget er bygningsendringen registrert med rammetillatelse og igangsettingstillatelse datert 20.06.2012.

Det er ikke utstedt ferdigattest for disse tiltakene.

Det er i tillegg oppført en treveranda på ca. 65 kvm med tak over. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse konstruksjonene er byggemeldt. Oppføring av terrasse og tilbygg av denne størrelsen kan være søknadspliktige tiltak.

For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før tiltaket lovlig kan tas i bruk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring, krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

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 ligger i et uregulert område, men området er i kommunedelplanens arealdel avsatt til Bebyggelse og anlegg.

Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak.

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

Radonmåling

Selger opplyser i egenerklæringen at det er utført radonmåling fra 19.10.2003 til 28.12.2003. Resultat: 60 +/- 10 Bq/m³, dvs. under tiltaksnivå.

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

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

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.

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

Oppvarming av boligen skjer via elektrisitet, varmepumpe og ved. Det er installert varmepumpe fra 2012. Boligen har mursteinspipe med luftkanaler og vedovn. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad og bad/vaskerom i 1. etasje samt tilbygg og gang..

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

Selger hadde et årlig forbruk i 2025 på ca 12.640 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

E

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (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 salgsojektet utvilsomt er en næringsseiendom. 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 salgsojektet utvilsomt er en næringsseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå egedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen 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, salgsojektet, 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 avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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 01.06.2026

Egenerklæring datert 14.05.26

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

Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene

Eiendomsrapport

Planopplysninger og kart

Godkjente bygningstegninger

Energiattest

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.

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.

Meglernes vederlag og utlegg

Meglernes vederlag (betales av selger)

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

Provisjon 1,00% forutsatt salgssum 5 500 000,- kr. 55 000,-

Digital markedsplan Fredrikstad kr 23 095,-

Oppgjørshonorar kr 8 750,-

Tilrettelegging kr 14 500,-

Utleddsgebyr kr 1 500,-

Visningshonorar pr visning kr 2 500,-

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

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

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

EiendomsMegler 1 Fredrikstad 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: Stylistene AS, Interiørkonsulent Tina Fredriksen og Sense Boligstyling
- Flyttetjenester: Ren bolig 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

Bjørnar J. Brynildsen

Eiendomsmegler

bjornar.b@eiendomsmegler1oa.no

Tlf: 918 03 688

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 Moreneveien 8, presentert av EiendomsMegler1 v/ Bjørnar Brynildsen. Foto: Fotoetcetera AS.



Koselig enebolig med alt på ett plan og en integrert dobbelgarasje på 42 m²



Fra stuen er det utgang til en stor terrasse og en fin, skjermet hage med plenareal.



Hovedytterdøren er fra 2013 og leder inn til et vindfangmed skyvedørsgarderobe.



Fra vindfanget kommer du inn i en gang med flislagt gulv og skyvedørsgarderobe.



Doble glassdører åpner fra gangen inn mot stuen og skaper en fin romfølelse.



Boligen har en romslig stue med tregulv og plass til flere sittegrupper.



Spisestuen er en naturlig del av stuen, med god plass til langbord.



En luft-til-luft-varmepumpe fra 2012 bidrar til effektiv oppvarming.



Vedovnen gir både varme og en hyggelig atmosfære i stuen.



I tilbygget fra 2012 er det en ekstra stue med flislagt gulv.



Store skyvedører i tre fra 2012 åpner opp mot verandaen og hagen.



Uteplassen blir en forlengelse av stuen på varme dager.



Den ekstra stuen gir fleksibilitet og flere soner for familien.



Gjennomgående materialvalg med malte plater og trepanel i himling.



Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminatbenkeplate og en liten spiseplass.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn fra 2020 og platetopp.



Det er opplegg for oppvaskmaskin og en kjøkkenventilator med avtrekk ut, montert i 2024.



Vinduer med 2-lags glass fra 2003 slipper inn godt med dagslys på kjøkkenet.



Boligen har tre soverom. Dette rommet har malt tregulv.



Skyvedørgarderobe med speilfronter gir rikelig med oppbevaringsplass.



Det andre soverommet har tregulv og plass til dobbeltseng.



Det tredje soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Innvendig har boligen malte dører som gir et helhetlig inntrykk.



Det romslige badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, veggmontert toalett og badekar.



Baderommet har fliser på veggene og servantmøbel med speilskap og belysning.



Eget bad/vaskerom med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Også dette badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.



Dobbelgarasjen har to leddporter med portheis for enkel adkomst.



Eiendommen har liggende trekledning og tak tekket med stålplater i 2010.



Gårdsplassen og gangstier er belagt med belegningsstein.



Uteplassen har flere fine soner for sittegrupper og sosialt samvær.



Hagen er meget pent opparbeidet med plen og variert beplantning.



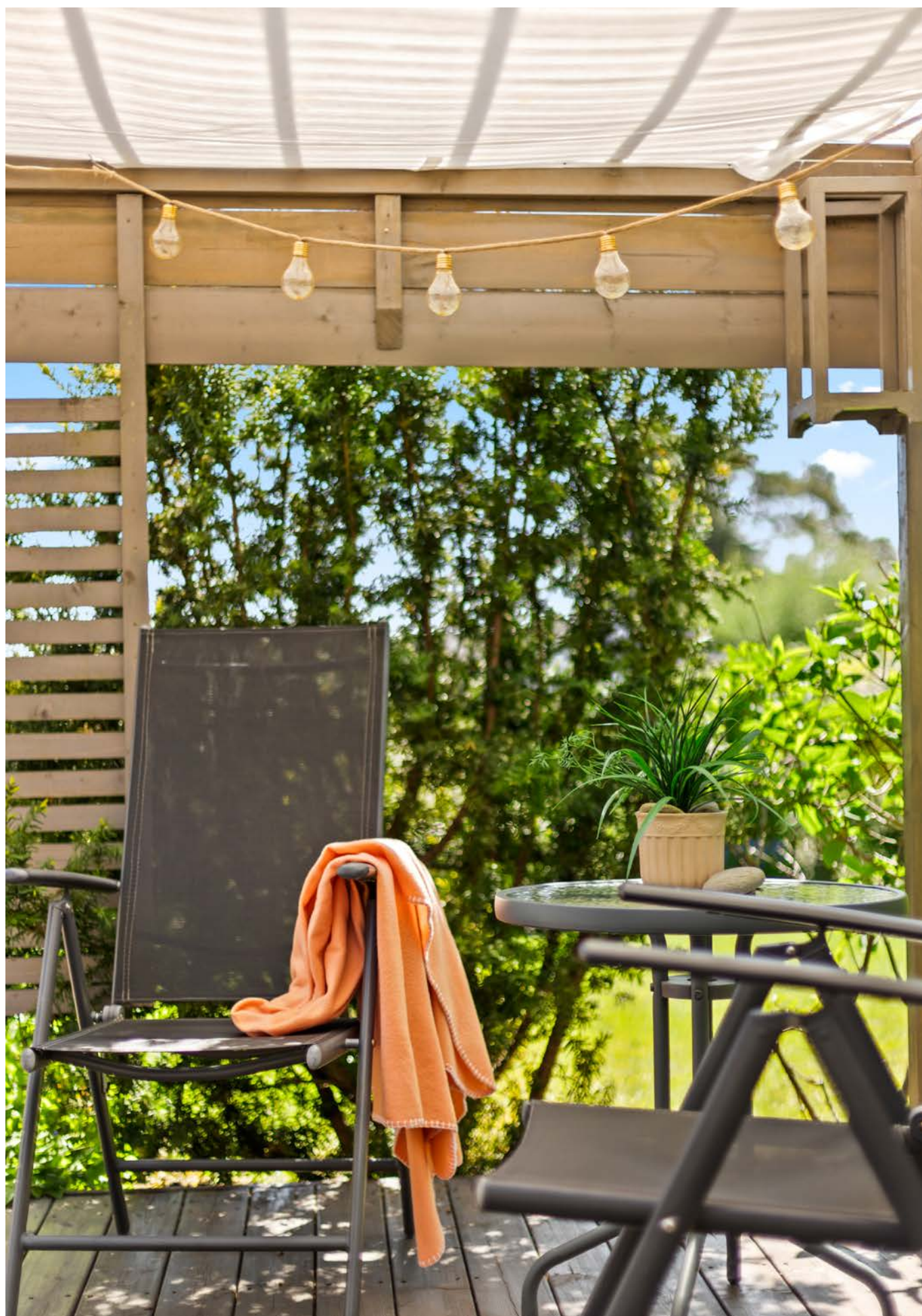
Den store verandaen gir rikelig med plass for utemøbler.



En pergola skaper en lun og definert sone på uteplassen.



En vakker og lettstelt hage som innbyr til lek og aktivitet.



Her kan man nyte lange dager utendørs i rolige og skjermede omgivelser.



Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Trara.



Boligen er fundamentert på fjell, som er vanlig for byggegrunnen i området.



Fra eiendommen er det kort vei til Fredrikstad sentrum med alle servicetilbud.



Nærområdet byr på flotte turmuligheter i Fredrikstadmarka.



Flere skoler og barnehager ligger i gangavstand, inkludert Trara skole (ca. 7 min).



Bratliparken og Fredrikstadmarka som nærmeste nabo, med flotte turområder



Boligen ligger i et område som hovedsakelig består av eneboliger.



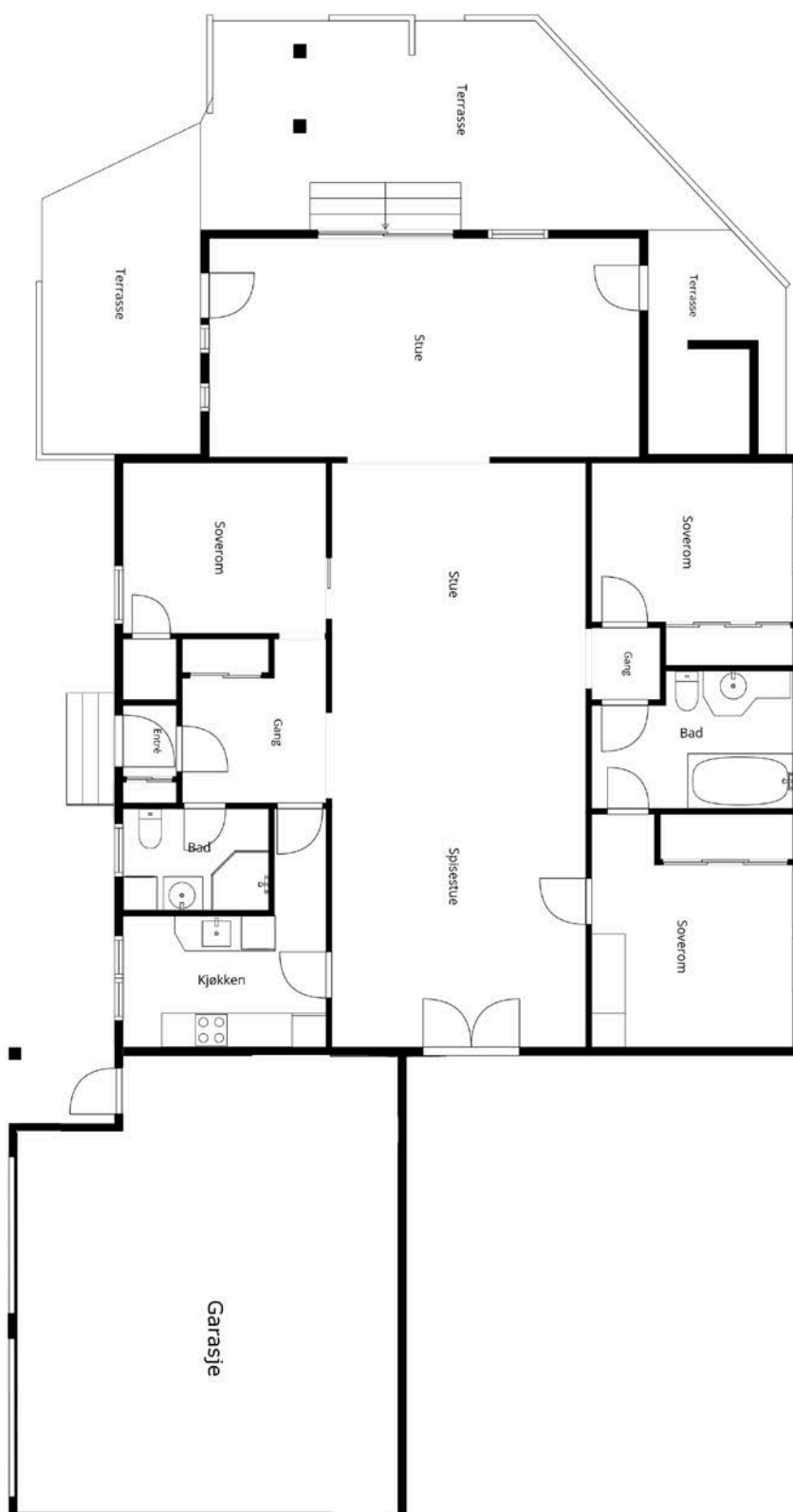
Bussholdeplassen Traraveien er kun 3 minutter unna til fots, med forbindelser til sentrum.



Dagligvarehandler som Rema 1000 og Meny er en kort kjøre- eller gåtur unna.



En attraktiv beliggenhet for de som ønsker nærhet til både byliv og natur.





Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 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 musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILATOR** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

MORENEVEIEN 8

Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

Traraveien 42 Linje 110, 120	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	7 min 0.7 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 491 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	22 min 2 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	5 min 3.2 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	8 min 0.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fredrik II vgs. Fredrikstad	16 min
------------------------------------	---------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100



KVALITET PÅ SKOLENE

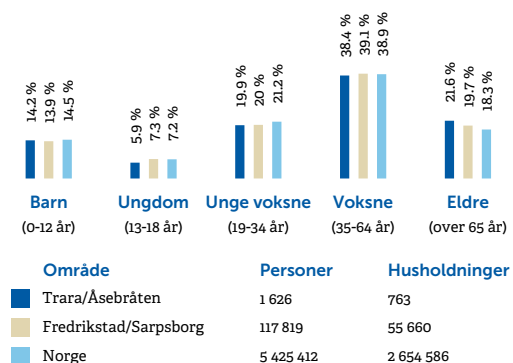
Bra 75/100



NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	11 min 1 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 48 barn	11 min 1 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Wilbergjordet	10 min
Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	10 min 0.9 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
-  3. Gående

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

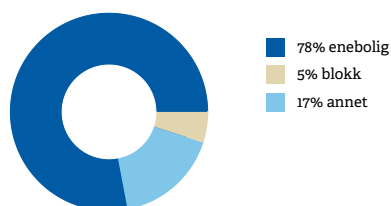
 **GATEPARKERING**
Lett 84/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 83/100

SPORT

 Christianslund alle balløkke	2 min 
Ballspill	0.2 km
 Bratlieparken balløkke	3 min 
Ballspill	0.3 km
 Family Sports Club Fredrikstad	11 min 
 Gymbox Fredrikstad	16 min 

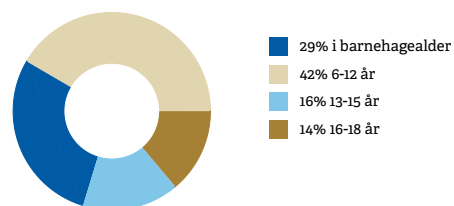
BOLIGMASSE



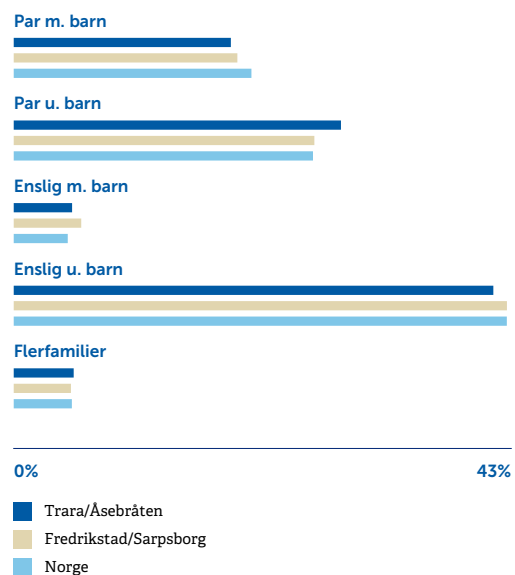
VARER/TJENESTER

 Torvbyen	15 min 
 Vitusapotek Hassingen	10 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

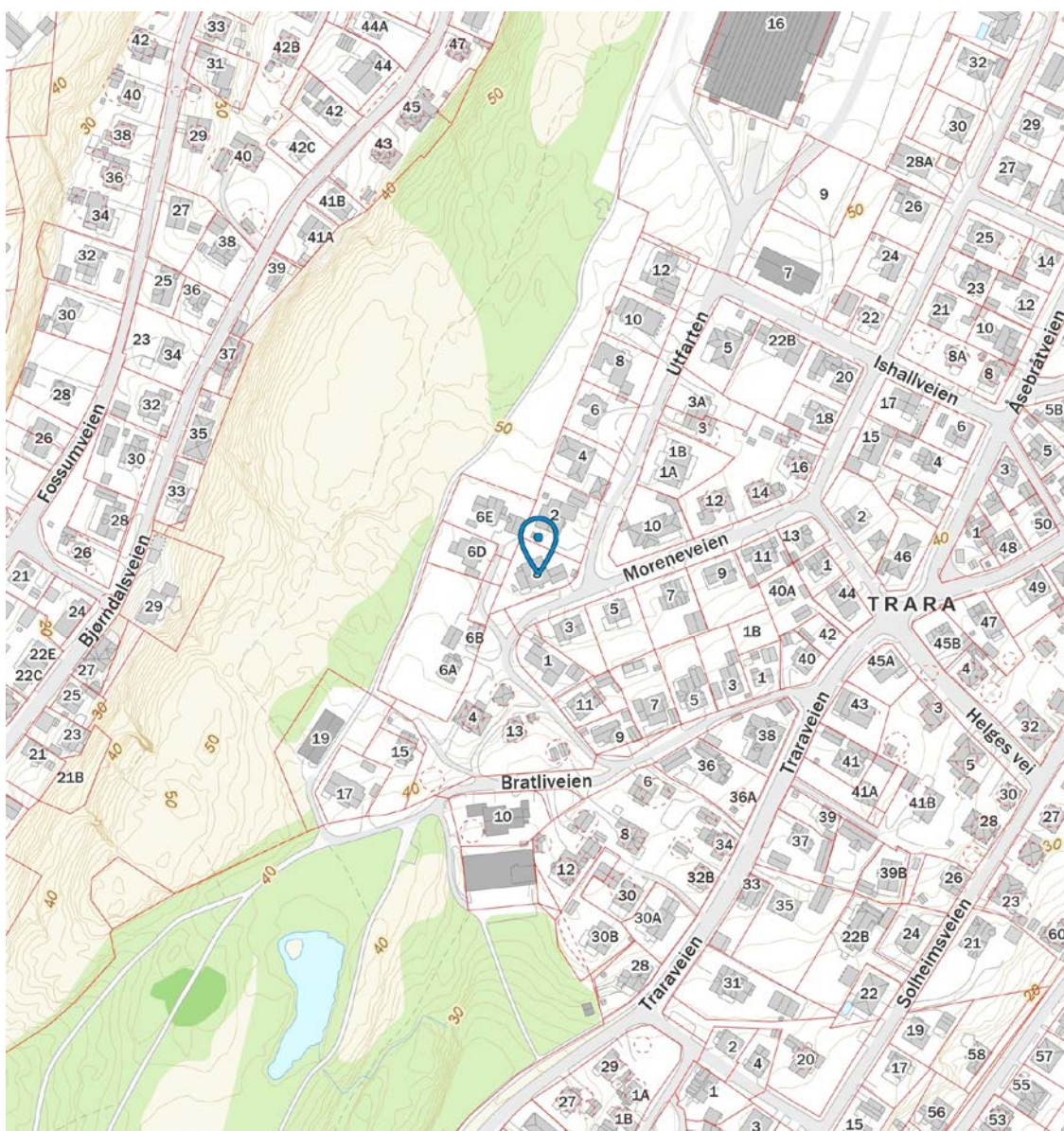
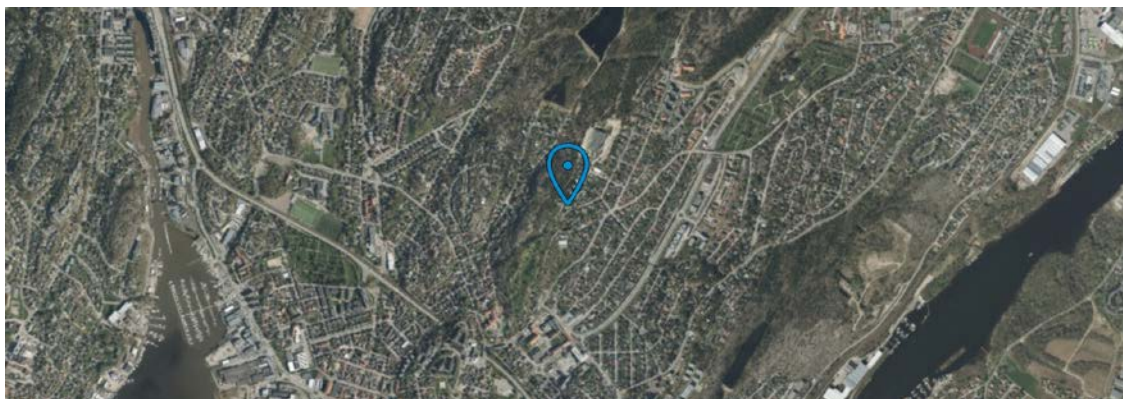


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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



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



Moreneveien 8 , 1605 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 208, bnr. 1764

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 10596-1662

Eiendomsverdi ref nr: PL3051

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Hals

Vår ref: Henrik Hals



Multiconsult

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.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no
958 08 570

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert på fjell og støpt gulv på grunn samt etasjeskille av tre. Ytterveggene består av isolert bindingsverk av tre, kledd utvendig med liggende trekledning over murte vegger mot grunn og i garasjedel. Det er benyttet vinduer med isolerglass i malte trerammer og eldre vinduer med enkle glass i kjeller og garasje.

Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning, isolert mot oppholdsrom. Taket er et isolert saltak med sperrekonstruksjon, tekket med takplater over undertak. Det er montert takrenner av stål og en pipe over taket.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Tilbygg i fra 2012 har papptekke.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner, nedløp og beslag av stål.

Nye renner, nedløp og beslag i forbindelse med omlegning av tak i 2010.

Eier opplyser:

Nedløpet ved kjøkkenvindu er ved utgravingen for skifte av også private del, ble frakoplet og går i terrenget under. Nedløp fra nystue går i langt rør under terrassen til terreng. Nedløp fra taket på baksiden av huset går i langt rør til hekken.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Søyler til overbygg entré

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer i kjeller og garasje er i fa byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003.

Tilbygg med stue har vinduer i fra 2012. Tg:1 på vinduer i fra 2012.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2013 og malte balkongdører i tre fra 2012 og 2020.

Sidedør av tre og stk. leddporter med portheis til garasje.

Treveranda med adkomst i fra stue og hage på ca. 65 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med teppe, fliser, tregulv

Vegger med malt trepanel, tapet, malte plater, malt mur, malt tregulv,

Himling med malt trepanel, malte plater

Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen. Det er en større slitasje i bodrom og garasje som vil anses som normalt med tanke på tiltenkt bruk.

Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

Boligen har mursteinspipe med luftkanaler og vedovn.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og underside av bjelkelag til himling.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Sokkelliser og malt tapet på vegger og malt trepanel i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilnærmet flatt frem mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Våtrom er ikke byggemeldt.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm. fra terskel

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys over og badekar med dusjstyr

Det er naturlig ventilering via vindu.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6,3.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter, to vitrinedører, stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, flisplater over deler av benk, plass til kjøleskap med fryser, plass til oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp.

Ny benkeplate i 2025, stekeovn i 2020.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vannmåler og stoppekran er plassert i kjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Boligens ventilasjonsløsning gjennom: Avtrekksvifte på kjøkken.

Tilluft gjennom spalteventil og veggventil.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Ingen kjent drenering.

Bygningen har betonggrunnmur og blokkmur.

Terreng rundt boligen med belegningsstein, veranda og plenareal.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private

stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

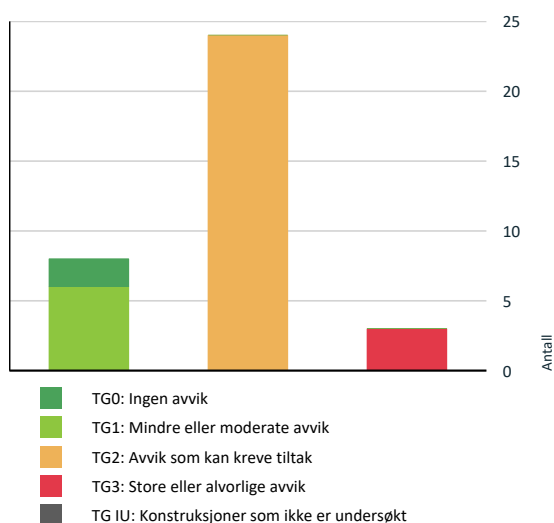
Enebolig

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

Del av stue er tatt i bruk som bad, arbeidene er ikke byggemeldt og det er ikke søkt ferdigattest på tilbygg.

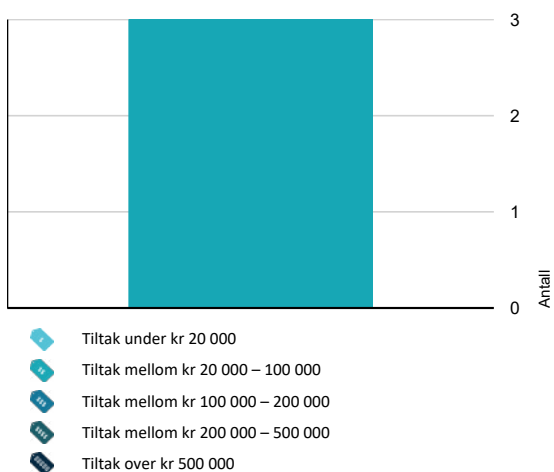
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning. Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er oppført i 1956 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.

Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Målinger er utført med Protimeter MMS3:

MC-målinger (fuktinnhold)	indikatorskalaer
MC%WME	Display Indikasjon Indikatorskala
<7,8	--- Ingen Ingen Ingen
>7,8 men <17	MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20	MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20	MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på $\pm 0,2$ mm/m.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Søyler til overbygg entré [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1956

Kommentar
Opplyst ved befaring.

Anvendelse
Boligformål Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt, dog er det stedvis behov for vedlikehold og modernisering.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Garasje tilbygget
2012	Tilbygg	Stue(vinterhage)tak over veranda og overbygg entré er tilbygget

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Tilbygg i fra 2012 har papptekke.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Lokale områder at takplatene er bulket etter ferdsel på takstige.

Stedvis rustdannelse på ender av takplater.

Stedvis mosedannelse på ender/overganger til takplater og takpapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takst vaskes og plater med bulker kontrolleres nærmere for skader.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Renner, nedløp og beslag av stål.

Nye renner, nedløp og beslag i forbindelse med omlegning av tak i 2010.
Eier opplyser:

Nedløpet ved kjøkkenvindu er ved utgravingen for skifte av også private del, ble frakoplet og går i terrenget under. Nedløp fra nystue går i langt rør under terrassen til terreng. Nedløp fra taket på baksiden av huset går i langt rør til hekken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å sikre trygg ferdsel rundt boligen. Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra bygningen for å unngå en for høy vannbelastning mot boligen som kan føre til fuktproblem i boligen. Ved utkast til terreng må terrenget ha godt fall ut fra veggen. Vannet kan i tillegg ledes bort fra bygningen ved for eksempel å legge ut betongrenne på terrenget eller et fleksibelt rør som monteres på utkastet fra nedløpsrøret. Vannet renner da ikke ned i bygningens drensledning eller skader terrengoverflaten (ref. Byggforskserien).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis manglende lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon ved hjørnekasser, en mus trenger kun 6-7mm. for å komme seg inn. Underkanten på kledningen går stedvis mot tekking på veranda, med mer skal avsluttes minst 50 mm fra disse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Musebånd/lusing må etableres for å unngå adkomst for skadedyr i konstruksjonen, der de kan gnage i treverk, kabler og vannrør som kan føre til store skader.

En for lav avstand kan føre til at vann spruter opp på kledningen, noe som kan forårsake råte og fuktighetsskader over tid. Riktig avstand gir bedre mulighet for lufting og hindrer at fuktighet blir stående ved tekkingen, noe som er viktig for kledningens levetid.



TG 2 Søyler til overbygg entré

Beskrivelse

Søyler til overbygg entré

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råte i nedre del av søyler, eier opplyser disse er påmonterte (pyntesøyler) og kan fjernes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskade bør utbedres for å unngå ytterligere råte og skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loft er etterisolert med varierende mengde og har da begrenset ventilering via langsgående spalter i takutstikk (anbefalt langsgående spalte på 50 mm ref. Byggforsk).

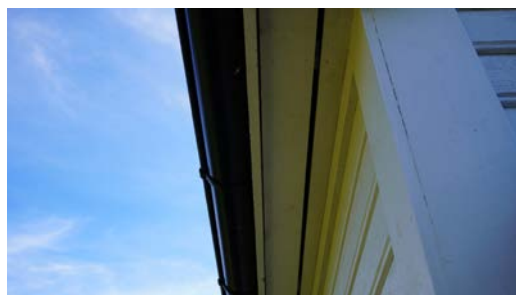
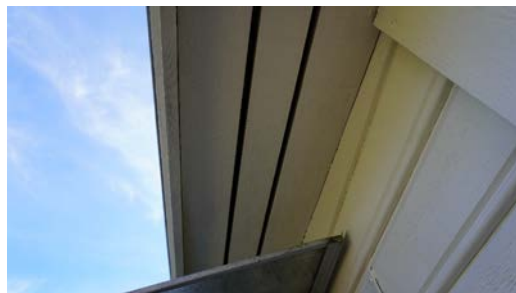
Det er etablert ventiler i gavlvegger.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dårlig ventilasjon i undertaket kan føre til opphopning av fuktighet, noe som gir grobunn for soppvekst og dårlig innemiljø, ventileringen bør utbedres.

Det bør vurderes en utbedring/forsterkning av konstruksjonen ved en eventuell omlegning av taket.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i kjeller og garasje er i fa byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003.

Tilbygg med stue har vinduer i fra 2012. Tg:1 på vinduer i fra 2012.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Siden befaringen ble utført som stikkprøver, er ikke alle vinduer kontrollert/funksjonstestet. Det ble oppdaget sprukket glass i kjeller vindu og sprekker i trevirke på flere av vinduene. Vinduene i kjeller og garasje er i fra byggeår, samt vinduer i fra 2003 har generelt vedlikeholdsbehov. Det anbefales at en fagperson går over samtlige vinduer for å foreta en nøyaktig kartlegging av tilstanden og vedlikeholdsbehov.

Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befarpunktet.

Tetningslister blir mindre elastiske over tid, noe som fører til en større sjangle for trekk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe vedlikehold for å unngå potensielle problemer, ytterligere sprekke-dannelser og fuktoppsug som kan føre til skader i konstruksjonen.

Vinduets bevegelige deler bør smøres jevnlig for å unngå redusert levetid.

Tetningslister blir mindre elastiske over tid, eldre tetningslister bør skiftes ut for å unngå trekk og uønsket varmetap.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2013 og malte balkongdører i tre fra 2012 og 2020.

Sidedør av tre og to stk. leddporter med portheis til garasje.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treteranda med adkomst i fra stue og hage på ca. 65 m².

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Lokale områder med råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dekke oljes/beises for å motvirke ytterligere sprekker, skadet trevirke skiftes, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med teppe, fliser, tregulv
Vegger med malt trepanel, tapet, malte plater, malt mur, malt tregulv,
Himling med malt trepanel, malte plater
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter
festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Det er en større slitasje i bodrom og garasje som vil anses som normalt
med tanke på tiltenkt bruk.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med luftkanaler og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sotskjolder.

Eier opplyser: Skjoldene er helt tørre, og har vært uten forandringer i 26 år mht lukt, utbredelser eller andre skader.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Konsekvenser av Sotvann

Sotvann kan forårsake råte og muggvekst, noe som svekker strukturen.
Kondensvannet avgir ofte en sur og ubehagelig lukt.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og underside av bjelkelag til himling.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er vanninnsig i kjeller, noe som gir et fuktig miljø.

Boligen er oppført før 1980 og det er derfor ikke benyttet dampspærre mot grunnen da dette ikke ble praktisert på den tiden. Dette gir et grunnlag for kapilærsug som fører til et fukttoppsug i gulv og tilstøtende vegger.

Råteskade i trevirke med direkte kontakt med grunn/mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.

Overflater med saltutslag og avflassning bør utbedres, det er ofte vanskelig å bli kvitt uten å løse det underliggende fuktproblemet (drenering/fuktsperre).

Ting, trevirke og gjenstander som har/kan ta skade av fukt bør ikke ha direkte kontakt med underlaget, skadet/fuktsatt treverk i kjeller fjernes slik at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Fare for fukt og soppdannelse ved høy fuktpåkjenning over tid, som igjen vil føre til et dårlig innemiljø. Påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert til en hver tid.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Estimatet er ment for en utvidet kontroll og lokale utbedringer av skader. Det bør påregnes at det vil påløpe ytterligere kostnader ved en totalutbedring av konstruksjonen, overflater og skadeårsak. Kartlegg årsaken nøyaktig før du starter tiltak, ofte må flere faktorer utbedres samtidig som omfatter andre bygningsdeler i rapporten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelliser og malt tapet på vegger og malt trepanel i himling.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konstruksjonen/materialet på vegger har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd ved bruk av dusjkabinett eller luket system, med at det holdes under oppsikt og en eventuell utbedring planlegges.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ingen strakstiltak er nødvendig ved bruk av dusjkabinett. Vegger bør ikke vannbelastes før våtsone er utbedret og er intakt med tanke på følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Overflater bør utbedres om dusjkabinett fjernes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt frem mot sluk.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Flislagte overflater fremstår i hovedsak som normale for alderen. Det er registrert aldersrelatert slitasje, herunder noe slitte fuger. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 15 mm og er ikke iht kravet på 25 mm. Det er ikke registrert en oppbrett mot dørterskel (list må demonteres for å bekrefte) og dette medfører at en eventuell membran er plassert lengre ned enn flisen og høydedifferansen er mindre enn 25 mm.

Fliser fra 2000 som har vært godt vedlikeholdt og installert riktig kan fortsatt være funksjonelle, men det anbefales å inspisere fuger regelmessig for å sikre fortsatt holdbarhet

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere en automatisk vannstoppeventil for å minste risiko for skade ved en eventuell vannlekkasje.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Det er utette rørgjennomføringer i våtsone.

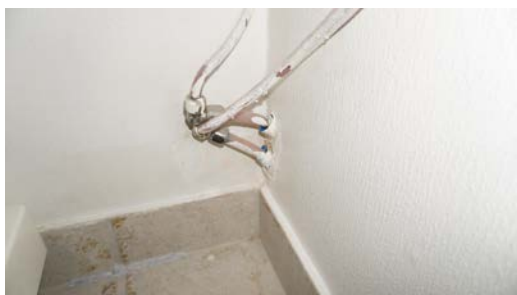
Konsekvens/tiltak

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

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Utførelsen rundt rørgjennomføringer i våtsone gir fare for fukt inn i konstruksjoner som kan føre til skader og dårlig innemiljø. Det er viktig å være klar over at en membranløsning har en begrenset levetid, og at det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig for å unngå eventuelle skader. Det anbefales videre bruk av lukket system/dusjkabinett, dette minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom. Overflater bør utbedres om dusjkabinett fjernes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og utstyr av eldre dato.

Deler av badets utstyr, som blandebatterier og dusjkabinett, har forbigått mer enn halvpart av sin forventede levealder forbigått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak utstyr nå, men grunnet alder vil vedlikeholdsbehovet øke og skader kan plutselig oppstå.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

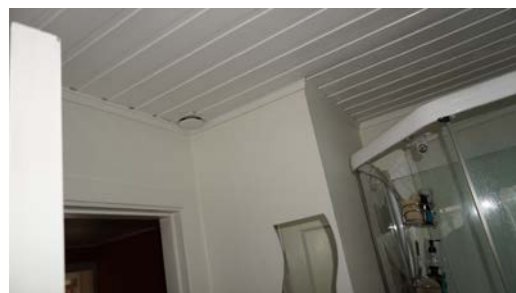
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Våtrom er ikke byggemeldt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert vindu i våtsonen.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Der plassering av vindu eller dør i våtsonen ikke kan unngås, kreves det spesielle tiltak for å forhindre fuktskader. Dette inkluderer vanntette sjikt som membranprodukter eller andre dokumenterte løsninger. Det er ikke dokumentert at løsningen her er tilstrekkelig fuktsikret for å unngå hyppigere skader og/eller redusert levetid.

Fliser fra 2004 som har vært godt vedlikeholdt og installert riktig kan fortsatt være funksjonelle, men det anbefales å inspisere fuger regelmessig for å sikre fortsatt holdbarhet

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm. fra terskel

Vurdering av avvik:

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

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til 7 mm og er ikke iht kravet på 25 mm. Det er ikke montert enoppbrett mot dørterskel og dette medfører at en eventuell membran er plassert lengre ned enn flisen og høydedifferansen er mindre enn 25 mm.

Det er påvist sprang mellom fliser.

Konsekvens/tiltak

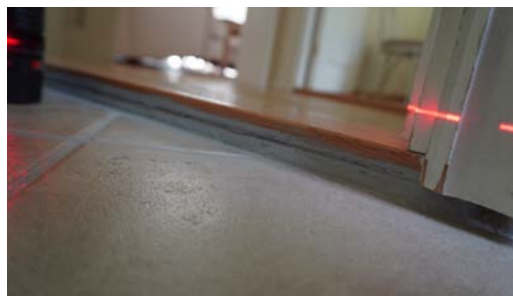
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Uten oppbrett mot dørterskelen er det ingen sikker tetting mellom gulvmembranen og dørkarmen/terskelen. Dette er et typisk punkt for fuktskader.

Mindre fall til sluk kan kompenseres ved å heve membran ved terskel til 25 mm. over sluk for å unngå eventuelle skader.

Videre bruk av lukket system/dusjkabinett anbefales. Det anbefales å montere en automatisk vannstoppeventil for å minste risiko for skade ved en eventuell vannlekkasje.

Avviket med sprang mellom flisene er i hovedsak kosmetisk men kan gi noen følelse av kanter under bare føtter og mindre vannansamlinger. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ingen fremlagt dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.



1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett, servant med ettgrep blandebatteri, servantmøbel, speilskap med lys over og badekar med dusjstyr

Årstall: 2004 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Innredning og utstyr av eldre dato.

Deler av badets utstyr, som blandebeholderier og badekar, har forbigått mer enn halvpart av sin forventede levealder forbigått.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene bør etableres.

Fare for fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

Ikke behov for tiltak selve utstyret nå, men grunnet alder vil vedlikeholdsbehovet øke og skader kan plutselig oppstå.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktktivemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6,3.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter, to vitrinedører, stålkum med ettgreps blandebeholder, laminatbenkeplate, flisplater over deler av benk, plass til kjøleskap med fryser, plass til oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp.

Ny benkeplate i 2025, stekeovn i 2020.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vannmåler og stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

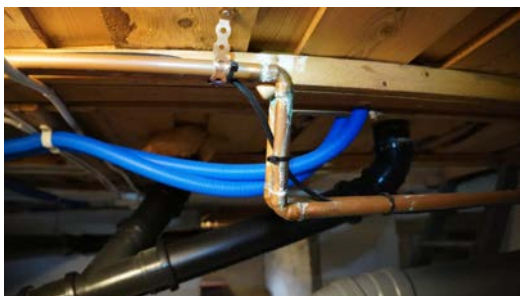
Når vannledningene har nådd over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer, vannskader og redusert vannkvalitet. Noe irrdannelse på kobberrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Overvåk vannrør jevnlig for å unngå en eventuell vannlekkasje som kan føre til skader i boligen. Tettemuffer vil stenge ende av varerør slik av eventuelt lekkasjevann fra rørene kommer ut ved fordelerstokker i skap å unngå eventuelle skader i skap uten drenering. Overvåk vannrør jevnlig for å unngå en eventuell vannlekkasje som kan føre til skader i boligen.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging av avløpene og rør i vegger og i/under betonggulv. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjonsløsning gjennom: Avtrekksvifte på kjøkken. Tilluft gjennom spalteventil og veggventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Elektronisk avtrekksvifte med direkte utkast bør monteres for å begrense fuktbelastningen i våtrom, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det, spesielt soverom.

Dette for å unngå et dårlig inneklima og fuktproblemer.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Du kan forvente at en luft-luft varmepumpe holder i 12 til 15 år. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Plassering av bereder i et fuktig miljø vil kunne redusere forventet levetid på produktet.

Konsekvens/tiltak

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

Berederen bør plasseres i et rom med mindre fuktpåkjenning, dette vil forlenge levetiden på berederen. Fast tilkobling anbefales for å unngå skader/branntilløp.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000 Det er ikke opplyst en eksakt tidspunkt når det sist ble utført totalt rehabilitering av el-anlegget.
Eier opplyser arbeider utført i sin eietid:
Skiftet fra en-fas til tre-fas inntak av strøm til huset ca 2005, med helt ny kabel frem til sikringsskap med automatsikringer.
Elektriske anlegget er renoveret i flere omganger etter år 2000: ved Aronsen Elektriske år 2000 med nytt sikringsskap med nyanlegg: «Div. nytt Eloppegg hus. Kjøkken, hall, bad, soverom + toalett!» Begby Elektriske 2004 og 2009, og Plankebyen Elektro 2019 til 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Nåværende eier har kun benyttet en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet til sine el-arbeider.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nåværende eier har kun benyttet en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet til sine el-arbeider som har gitt

samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen kjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er vanninnsig i kjeller, ref. rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales en jevnlig kontroll av fuktinnsig for å planlegge behovet for en redrenering av boligen for å unngå skader i boligen, man må spesielt være påpasselig når det er oppbevaring av gjenstander i kjeller. Drenering på fjell kan kreve spesialkompetanse og mer omfattende forberedelser enn på vanlig jord.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og blokkmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekkdannelse i garasjevegg og stedvis løs maling/puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker bør observeres over tid og utbedres om ytterligere sprekker oppstår. Ellers utbedres etter behov.

Sprekker fuges og males(etter fjerning av eventuell løs puss). Tiltaket fungerer som en indikator for å overvåke omfanget og tidsintervallet for eventuell ny rissdannelse.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen med belegningsstein, veranda og plenareal.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra boligen bør etableres for å forhindre eventuell for stor vannbelastning mot konstruksjonene. Etabler fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for å unngå høy belastning på bygningens drenering og rom under terreng. Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø. Etabler fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2017

Kilde: Faktura e.l

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannteknisk, trapper, radon, rasfare, rømningsvei med mer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er ikke montert håndløpe på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Manglende rekkverk og håndløpe øker risikoen for fall og skader.

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

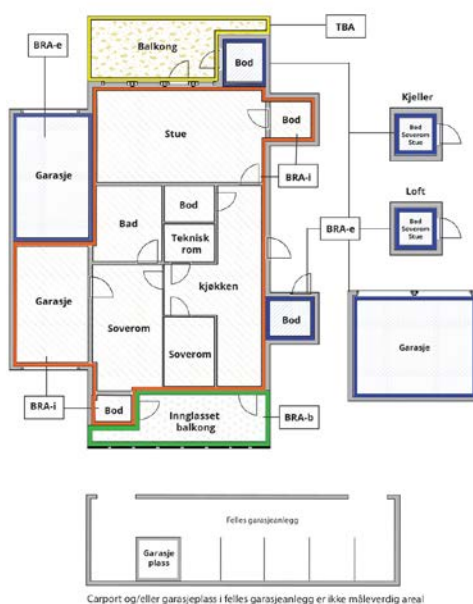
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
1.Etasje	154	42		196	
Kjeller					
SUM	154	42			
SUM BRA	196				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom, bod, stue, tv-stue, gang 2, soverom 2, bad, soverom 3, kjøkken	Garasje	
Kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Del av stue er tatt i bruk som bad, arbeidene er ikke byggemeldt og det er ikke søkt ferdigattest på tilbygg.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Henrik Hals Jill & Petter Krogstad	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1764		0	826.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita). Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse

Moreneveien 8

Hjemmelshaver

Krogstad Jill, Krogstad Petter

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	
2	02.06.2026	Revidert etter eier har festet løs kabel på loft.

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 3600:2018 (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.

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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

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

Krogstad, Petter

14.05.2026

✓ Signed

bankID

Krogstad, Jill

14.05.2026

✓ 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

Petter Krogstad

Jill Krogstad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2000
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Moreneveien 8
1605 Fredrikstad

3107-208/1764/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 5340260122 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Håkan Langaker mfl

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerommet ble totalrenovert

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran, ny sluk

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Peter Melan Fonn, Talgø Tømrerservice

Beskrivelse av arbeidet: 2006 Nytt tak Decra Elegance, vinduer 2014 Ny kledning og tilbygg stue

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Anleggsgartner Jon K Lund

Beskrivelse av arbeidet: Støpe gulv og murvegg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Byggmester Peter Meland Fonn

Beskrivelse av arbeidet: Bygget gavelvegg, tak og monterte elektriske porter på eksisterende og nye garasje.

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

♦ Ja

Del av tilbygg fra 2013 kan muligens ha satt seg inntil en cm i 2014, og har vært stabilt siden.

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?

♦ Ja

Innsig av litt vann i krypkjeller som går til sluk. Det er laget god gjennomlufting av tidligere eier.

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

♦ 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?

♦ Ja

Det ble byttet en bjelke ved arbeid med nytt bad.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Firmanavn: Byggmester Tor Egil Johansen as

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av en kort bjelke

-
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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Jørgensen & Jørgensen, Comfort Fredrikstad

Beskrivelse av arbeidet: Kommunalt vann og avløp med kum, Omgjøring av vann og avløp i kjeller

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, baderomsvifte 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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny rentbrennende ovn Godkjent av Fredrikstad Brann- og Feiervesen

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Plankebyen Elektriske, Begby elektriske,

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap Økning av strømkurser Trukket nye kabler

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

Utvidet til dobbelgarasje 2006

Tillbygg stue 2013/14 med terrasse/platting

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent byggetillatelse

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?

♦ Ja

19.10.2003 til 28.12.2003, Resultat: 60 +/- 10 Bq/m3

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**

Bod 7,5 m² fra 2006 brukbar men litt slitt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

Firmanavn: Anleggsgartner Jon K Lund

Beskrivelse av arbeidet: Lagt Gråmix/ Herregård stein på forsiden av huset

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.

Fremtind

7



Adresse

Moreneveien 8, 1605 FREDRIKSTAD

Dato for energimerking

14.05.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-295793

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

13398925

Gårdsnummer

208

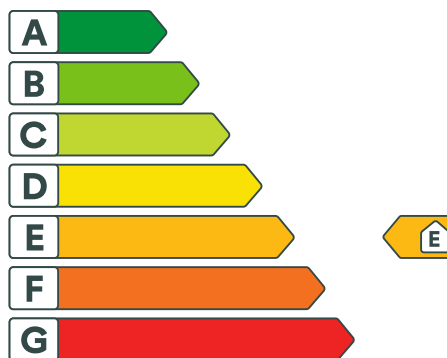
Bruksnummer

1764

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

1955

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

138,0 m²

Oppvarmet bruksareal

138,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

290,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

286,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 781 kWh



Moreneveien 8, 1605 FREDRIKSTAD



Detaljering

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



Moreneveien 8, 1605 FREDRIKSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Isolere loftsluke

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



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>



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

Eiendomsrapport for 208 / 1764 / 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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moreneveien 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1764/0/0

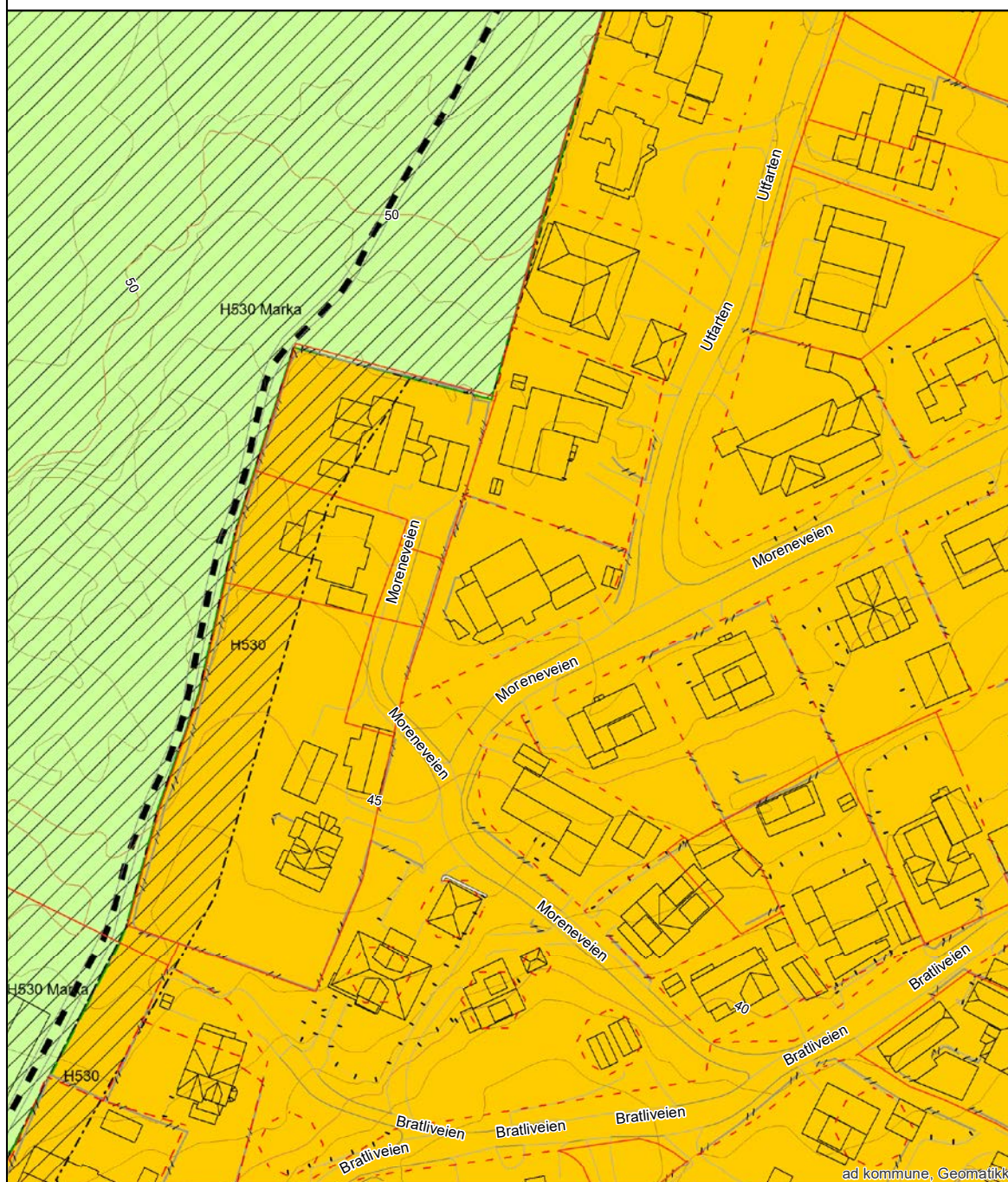
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-13



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moreneveien 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1764/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-13



Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk



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: Euret55, 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
	Forretninger
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 grønstrukturformål

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) Sirkings-, støy- og farsesoner

F10	Hensynssone ras- og skredfare
F15	Hensynssone flomfare
F20	Hensynssone høyspenningsanlegg
F30	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

N10	Krav vedrørende infrastruktur
-----	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

H50	Hensynssone landbruk
H55	Hensynssone friluftsliv
H60	Hensynssone landskap
H65	Hensynssone naturmiljø
H70	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingssoner

H75	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H80	Båndlegging etter lov om naturvern
H85	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringssoner

N90	Krav om felles planlegging
-----	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

Byggesone	
Fortidsgrænse sje (100 m-belte)	
Strandings sje	
Markagrense	

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2011

[illegible][illegible]

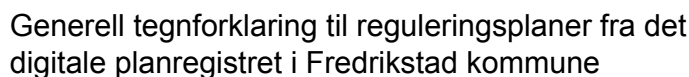
Project		Reference Number	Project Manager	Project Start Date	Project End Date	Project Status
Project A	Project A Description	001	John Doe	2023-01-01	2023-03-31	Completed
Project B	Project B Description	002	Jane Smith	2023-04-01	2023-06-30	In Progress
Project C	Project C Description	003	Mike Johnson	2023-07-01	2023-09-30	On Hold
Project D	Project D Description	004	Sarah Brown	2023-10-01	2023-12-31	Planned
Project E	Project E Description	005	David Wilson	2024-01-01	2024-03-31	On Hold
Project F	Project F Description	006	Emily Davis	2024-04-01	2024-06-30	Planned
Project G	Project G Description	007	Chris Miller	2024-07-01	2024-09-30	On Hold
Project H	Project H Description	008	Alexander Lee	2024-10-01	2024-12-31	Planned
Project I	Project I Description	009	Olivia White	2025-01-01	2025-03-31	On Hold
Project J	Project J Description	010	Benjamin Green	2025-04-01	2025-06-30	Planned
Project K	Project K Description	011	Mia Black	2025-07-01	2025-09-30	On Hold
Project L	Project L Description	012	Noah Gray	2025-10-01	2025-12-31	Planned
Project M	Project M Description	013	Ava Blue	2026-01-01	2026-03-31	On Hold
Project N	Project N Description	014	Liam Red	2026-04-01	2026-06-30	Planned
Project O	Project O Description	015	Isabella Purple	2026-07-01	2026-09-30	On Hold
Project P	Project P Description	016	Ethan Gold	2026-10-01	2026-12-31	Planned
Project Q	Project Q Description	017	Sophia Silver	2027-01-01	2027-03-31	On Hold
Project R	Project R Description	018	Lucas Bronze	2027-04-01	2027-06-30	Planned
Project S	Project S Description	019	Charlotte Copper	2027-07-01	2027-09-30	On Hold
Project T	Project T Description	020	Henry Iron	2027-10-01	2027-12-31	Planned
Project U	Project U Description	021	Amelia Steel	2028-01-01	2028-03-31	On Hold
Project V	Project V Description	022	Robert Tin	2028-04-01	2028-06-30	Planned
Project W	Project W Description	023	Evelyn Lead	2028-07-01	2028-09-30	On Hold
Project X	Project X Description	024	William Zinc	2028-10-01	2028-12-31	Planned
Project Y	Project Y Description	025	Grace Nickel	2029-01-01	2029-03-31	On Hold
Project Z	Project Z Description	026	James Cobalt	2029-04-01	2029-06-30	Planned
Project AA	Project AA Description	027	Lily Platinum	2029-07-01	2029-09-30	On Hold
Project AB	Project AB Description	028	Robert Gold	2029-10-01	2029-12-31	Planned
Project AC	Project AC Description	029	Victoria Silver	2030-01-01	2030-03-31	On Hold
Project AD	Project AD Description	030	Benjamin Bronze	2030-04-01	2030-06-30	Planned
Project AE	Project AE Description	031	Charlotte Copper	2030-07-01	2030-09-30	On Hold
Project AF	Project AF Description	032	Henry Iron	2030-10-01	2030-12-31	Planned
Project AG	Project AG Description	033	Amelia Steel	2031-01-01	2031-03-31	On Hold
Project AH	Project AH Description	034	William Zinc	2031-04-01	2031-06-30	Planned
Project AI	Project AI Description	035	Sophia Nickel	2031-07-01	2031-09-30	On Hold
Project AJ	Project AJ Description	036	Lucas Cobalt	2031-10-01	2031-12-31	Planned
Project AK	Project AK Description	037	Evelyn Platinum	2032-01-01	2032-03-31	On Hold
Project AL	Project AL Description	038	Robert Gold	2032-04-01	2032-06-30	Planned
Project AM	Project AM Description	039	Victoria Silver	2032-07-01	2032-09-30	On Hold
Project AN	Project AN Description	040	Benjamin Bronze	2032-10-01	2032-12-31	Planned
Project AO	Project AO Description	041	Charlotte Copper	2033-01-01	2033-03-31	On Hold
Project AP	Project AP Description	042	Henry Iron	2033-04-01	2033-06-30	Planned
Project AQ	Project AQ Description	043	Amelia Steel	2033-07-01	2033-09-30	On Hold
Project AR	Project AR Description	044	William Zinc	2033-10-01	2033-12-31	Planned
Project AS	Project AS Description	045	Sophia Nickel	2034-01-01	2034-03-31	On Hold
Project AT	Project AT Description	046	Lucas Cobalt	2034-04-01	2034-06-30	Planned
Project AU	Project AU Description	047	Evelyn Platinum	2034-07-01	2034-09-30	On Hold
Project AV	Project AV Description	048	Robert Gold	2034-10-01	2034-12-31	Planned
Project AW	Project AW Description	049	Victoria Silver	2035-01-01	2035-03-31	On Hold
Project AX	Project AX Description	050	Benjamin			

[illegible]

Nonconformities from non-ferrous sulfides, carbonates, silicates

[illegible]

Rechtschutz maßnahmen				Rechtsgründe: Stillehalte ist ein Verwaltungsakt
Suppression of patent application	1001		1000 Euro	
Right to open evidence	1001		1000 Euro	
Witness	1001		1000 Euro	
Witness	1001		1000 Euro	
Patent's SYMBOL				
Trademark	1001		1000 Euro	Die Markenverordnung - Artikel 1.1
Trademark for word and trademark	1001		1000 Euro	Die Markenverordnung - Artikel 1.1
Patent application	1001		1000 Euro	
Patent application	1001		1000 Euro	

104

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Moreneveien 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1764/0/0

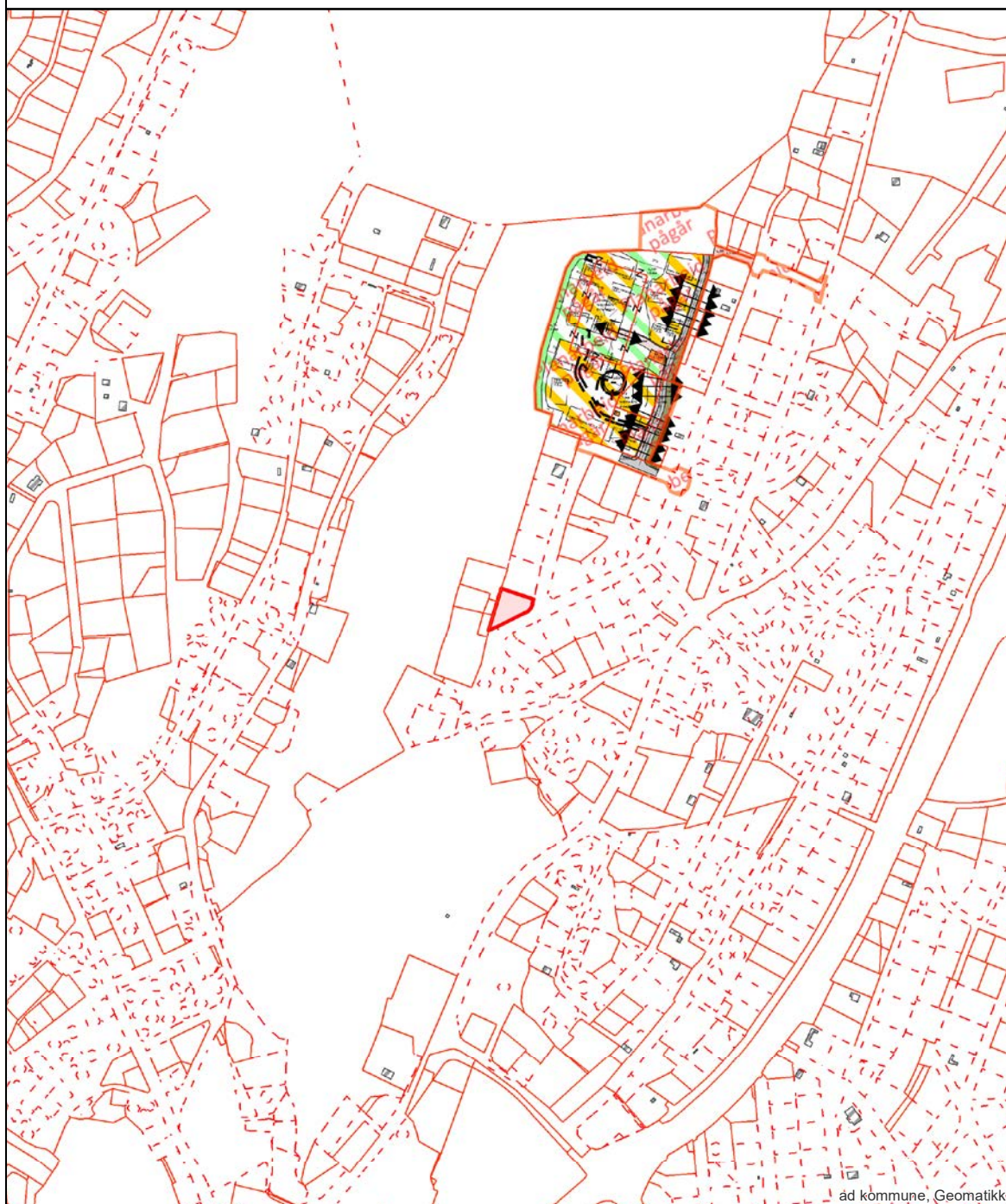
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-05-13



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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-208/1764/0

Bruksnavn		Beregnet areal	826.4
Etablert dato	01.04.2009	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.01.2026	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
PETTER KROGSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JILL KROGSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	07.12.2012	07.12.2012		
AF - Annen forretningstype	07.12.2012	07.12.2012		
AF - Annen forretningstype	02.11.2011	02.11.2011		
AF - Annen forretningstype	02.11.2011	02.11.2011		
AF - Annen forretningstype	02.11.2011	02.11.2011		
DL - Kart- og delingsforretning	01.04.2009	01.04.2009	Jnr 90/2009	

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	Arealmerkna
☒	☐	☐	☐	☐		826.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13398925	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
23734613	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 13398925: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	127.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	127.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1956	15.12.1956

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	127.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	127.0	0.0	127.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13398925-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	22.0	0.0	22.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.06.2012	25.06.2012
IG - Igangsettingstillatelse	20.06.2012	25.06.2012

Bygning 23734613: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	41.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	41.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.01.2005	02.03.2005
IG - Igangsettingstillatelse	31.01.2005	02.03.2005
TB - Tatt i bruk	31.01.2005	23.01.2018

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

13.05.2026

side 3 av 4

Rapporten er levert av Geodata AS

U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0
---------------------------	------	-----	---	---

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	41.0	41.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Moreneveien	8		1605 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

Adresse: Moreneveien 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1764/0/0

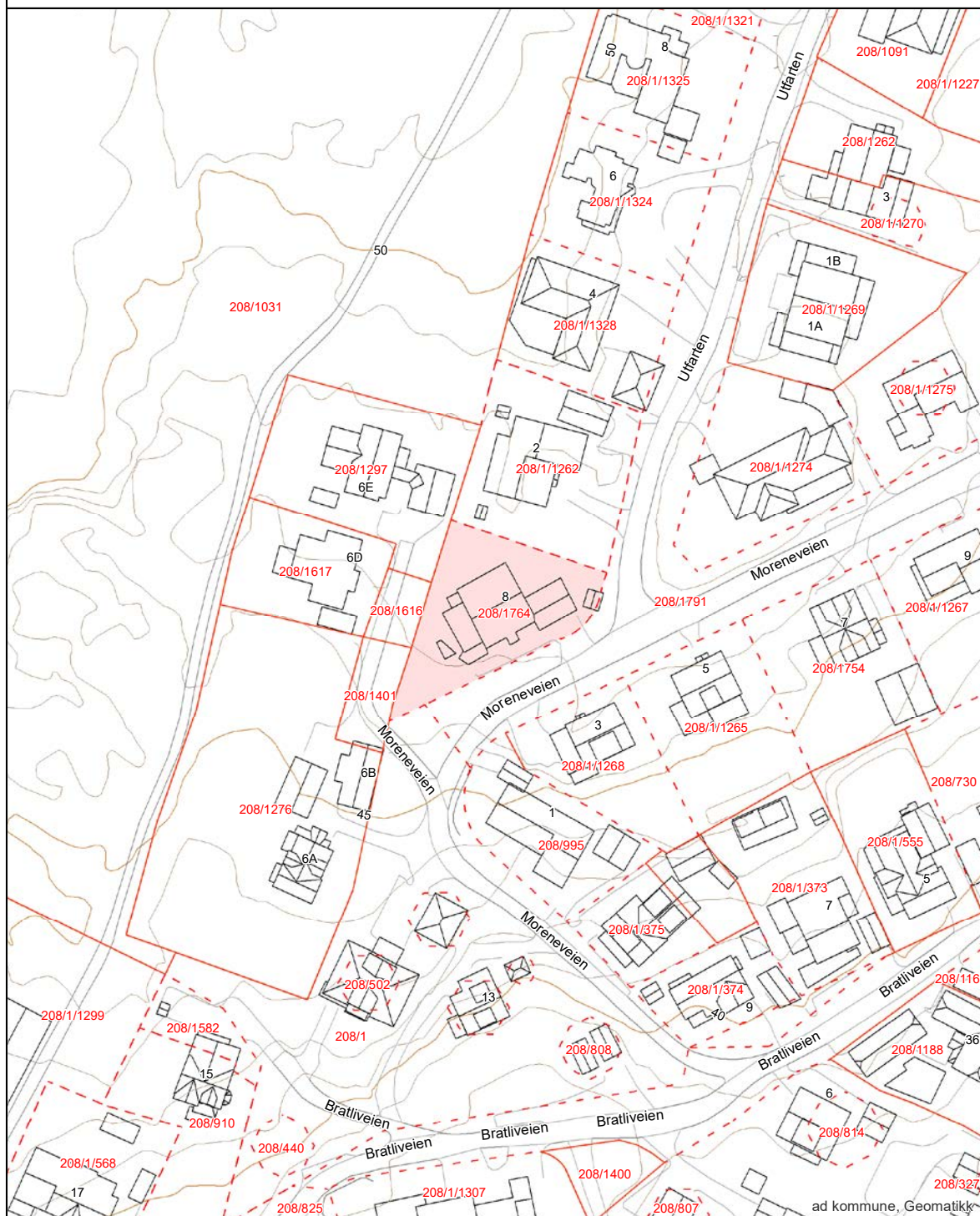


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-13



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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.5.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566518.74321	610923.625526	Ikke spesifisert	3.28	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6566521.9461	610924.30993	Ikke spesifisert	11.71	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6566533.08123	610927.931431	Ikke spesifisert	13.32	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6566545.79972	610931.861639	Ikke spesifisert	12.69	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6566557.88666	610935.688272	Ikke spesifisert	32	Offentlig godkjent grensemerke		Beregnet	14	0
6	6566547.65493	610965.985734	Ikke spesifisert	4	Umerket		Beregnet	100	0
7	6566543.83522	610964.80504	Ikke spesifisert	12.79	Geometrisk hjelpепunkt		Beregnet	100	11.585
8	6566534.66658	610956.841313	Ikke spesifisert	29.08	Geometrisk hjelpепunkt		Beregnet	100	0
9	6566522.09487	610930.628943	Ikke spesifisert	7.77	Geometrisk hjelpепunkt		Direkte innlagt på skjerm	500	0

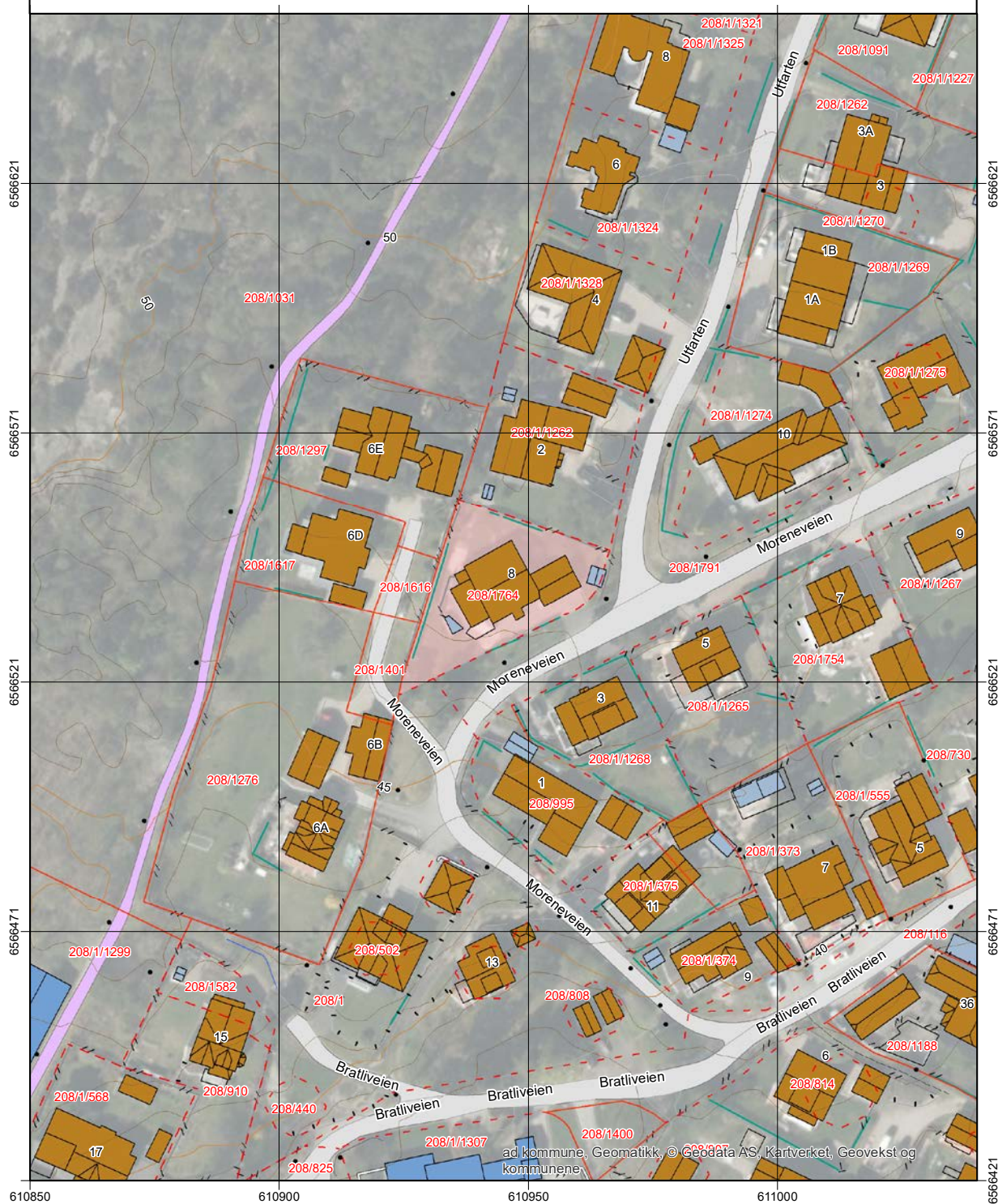
Adresse: Moreneveien 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1764/0/0



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-05-13



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



Grunnkart

Adresse: Moreneveien 8, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1764/0/0

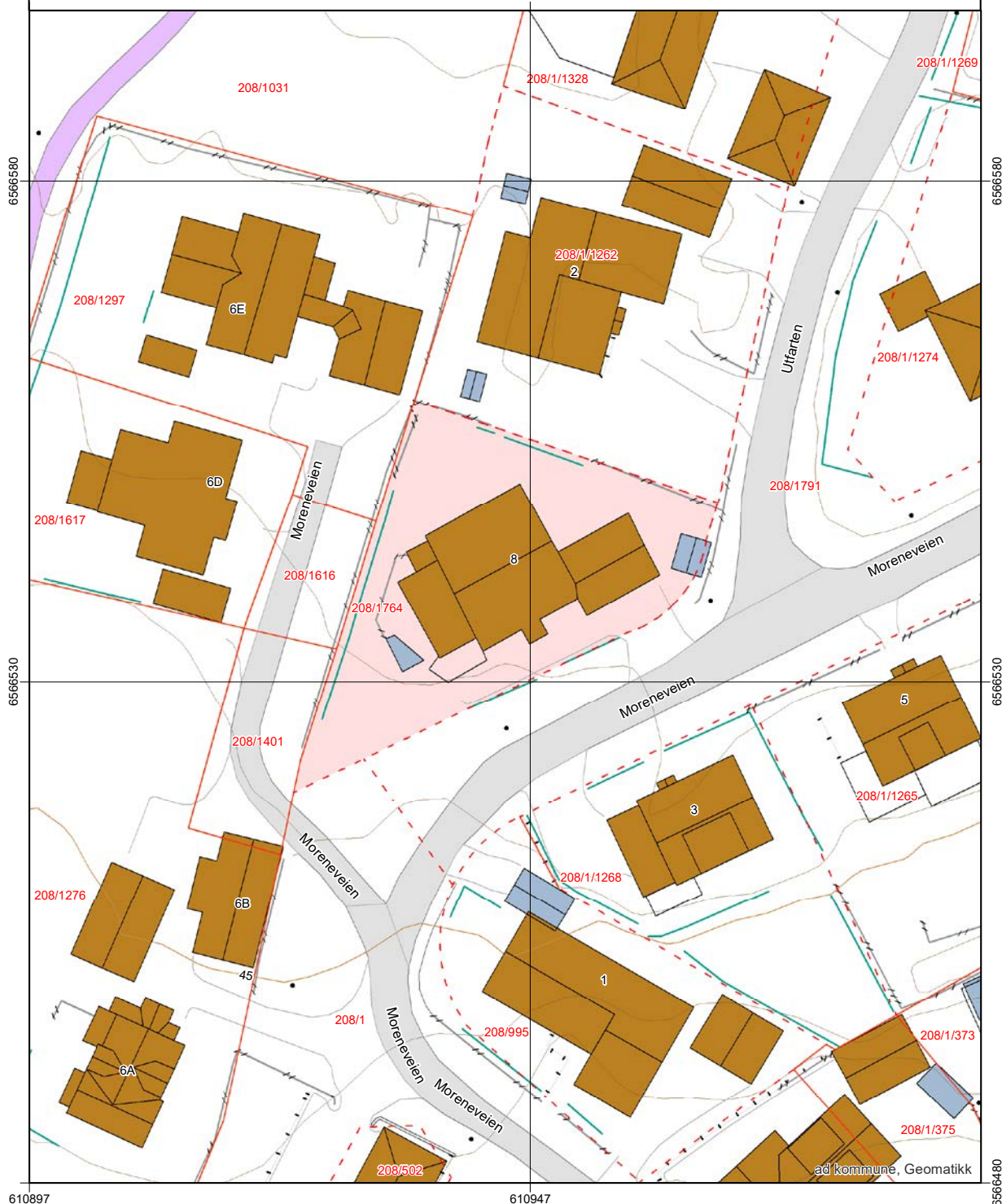


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-05-13



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





Eiendomsstatus, ordre 9206712

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 1764	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Moreneveien 8, 1605 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	826.4 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:	Vedtatt:	Formål: Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan:		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 13.05.2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1764/0/0

Eierrepresentant: Krogstad Jill

Regningsmottaker: Krogstad Jill

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1764	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	826,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Moreneveien 8	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
	1605 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Traramoen	Valgkrets	Tråra

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13398925	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		127

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KROGSTAD JILL	MORENEVEIEN 8	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
KROGSTAD PETTER	MORENEVEIEN 8	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104 RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 3 135,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 919,00
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.07.2026	1/1	0	kr 488,00
60 ESkatt Bolig	2 761 800,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 8 837,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	92,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 4 030,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	92,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 1 328,00
						kr 22 679,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
20151525	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	15.10.2025	2025	94	2552



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 18. mai 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1764 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0

Adresse: Moreneveien 8, 1605 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

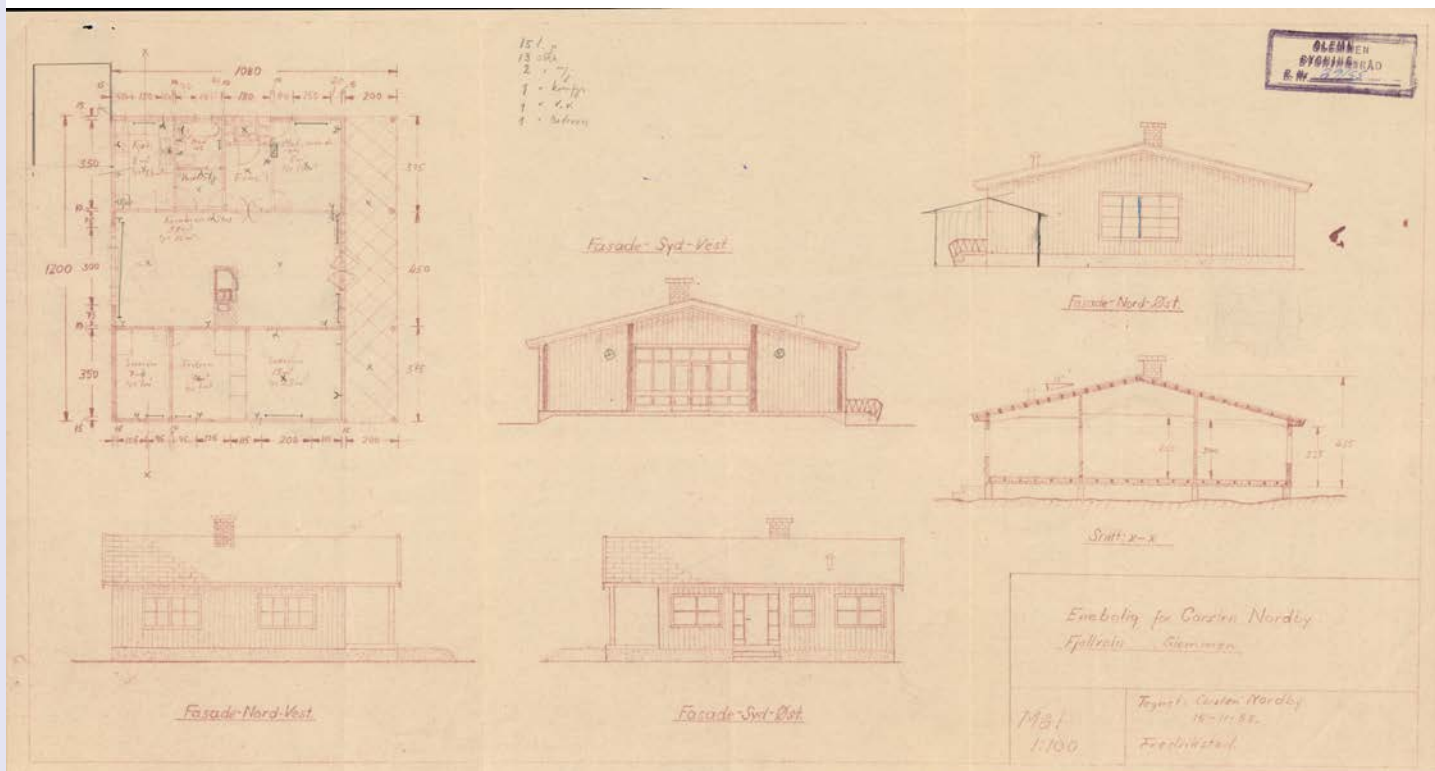
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

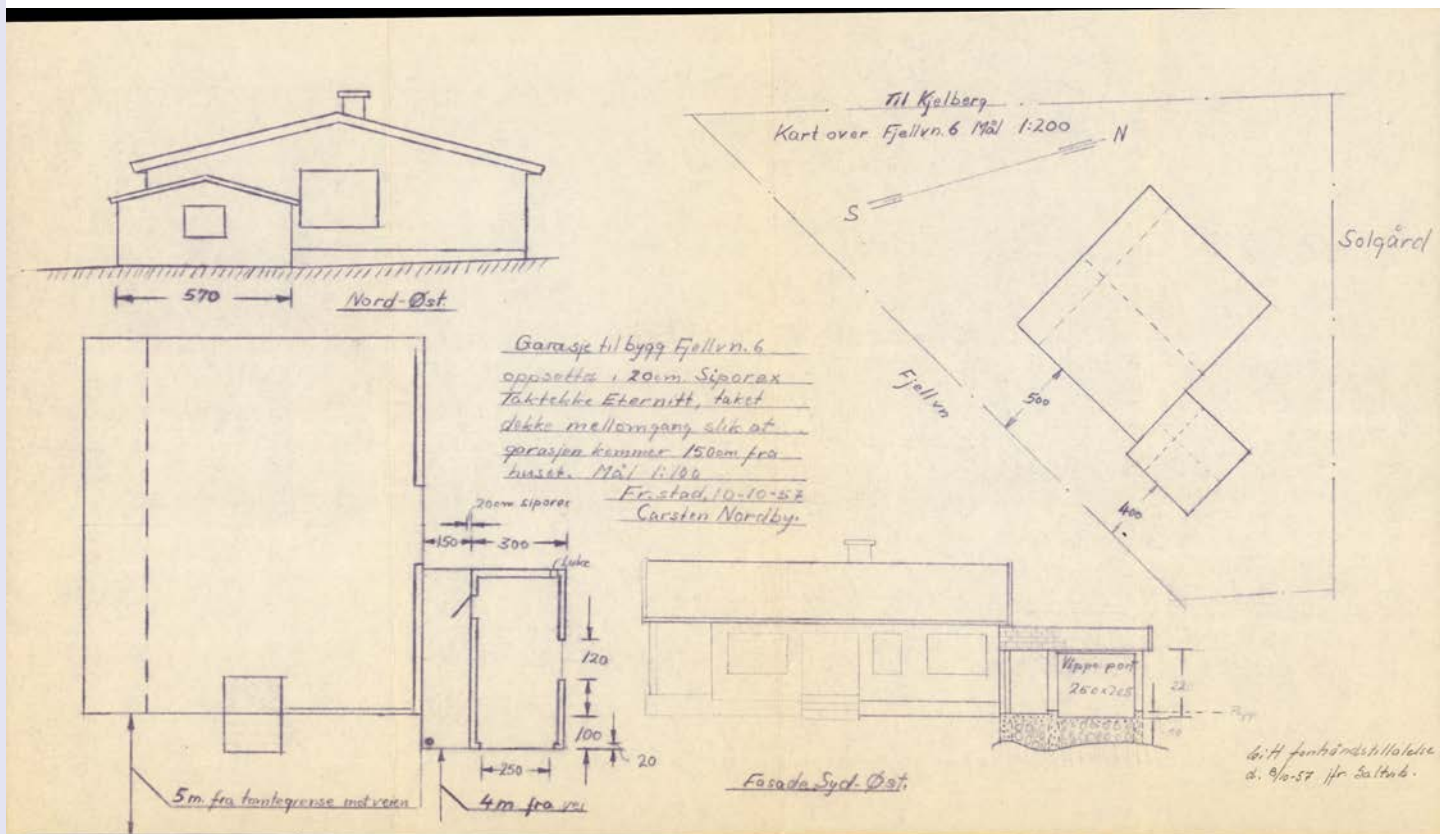
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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







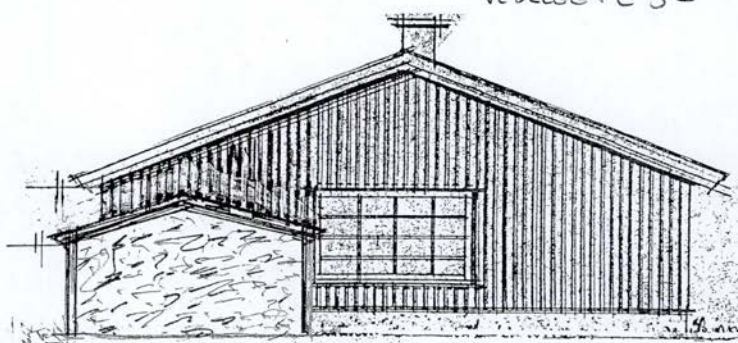
PLAN AV 1.ETASJE

SIGN: Junkyard / Little Vinyard

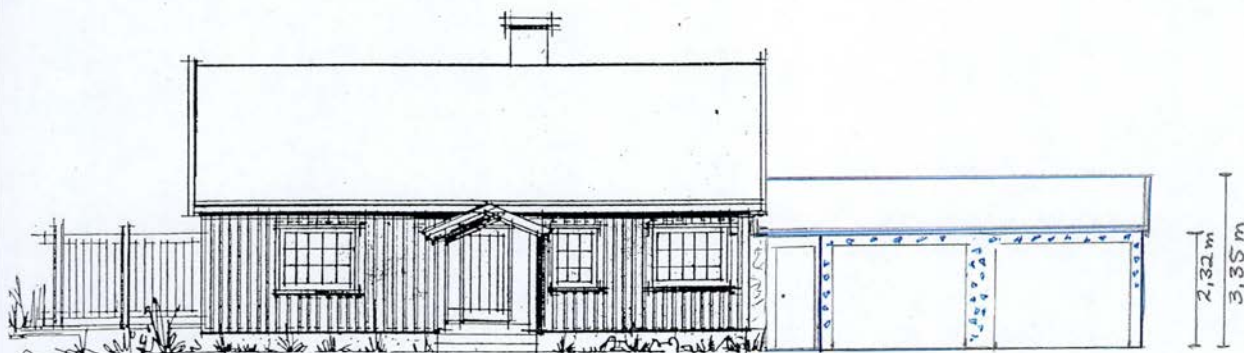
07. JAN. 2005

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKSNR.	BEHANDL.DATO
177/05	31.01.05

VEDLEGG: E 5-



FASADE MOT NØRD ØST



FASADE MOT SYD-ØST

MÅL: 1 CM = 1 M

MATERIALE: MUR, LER

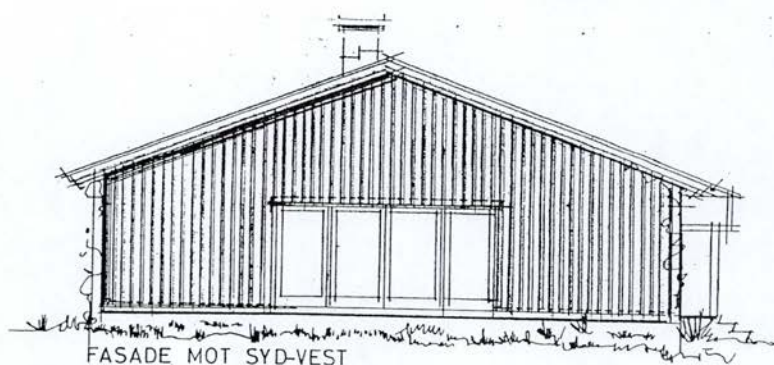
DATO: 05.01.05

SIGN: JILL KROGSTAD / Rikke Krogsdal

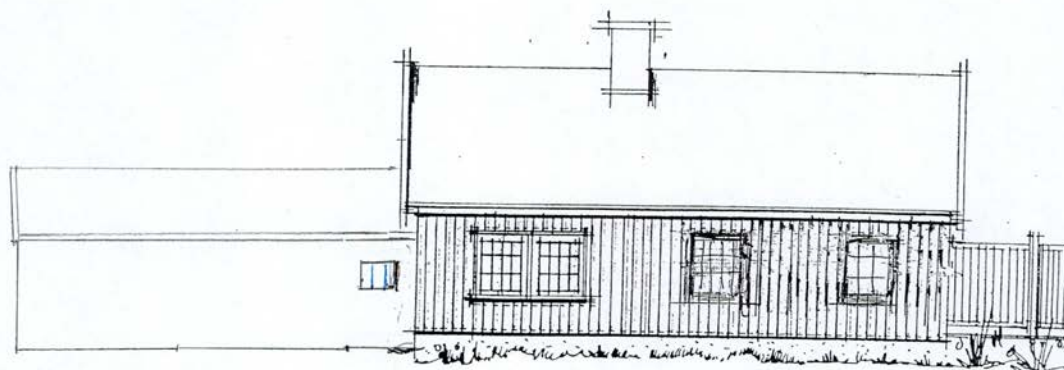
07. JUN 2005

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN. - OG REG. AVDELING	
SAKSNR	BEHANDLINGS
177/05	31.01.05

VEDLEGG NR: E6



FASADE MOT SYD-VEST



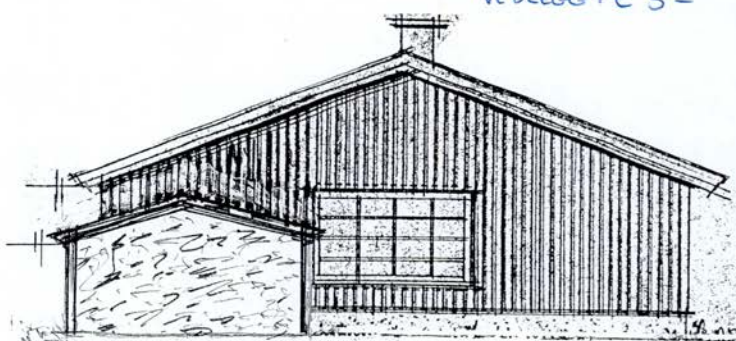
FASADE MOT NORD-VEST

MATERIALE: MUR/LEKA

DATO: 05.01.05

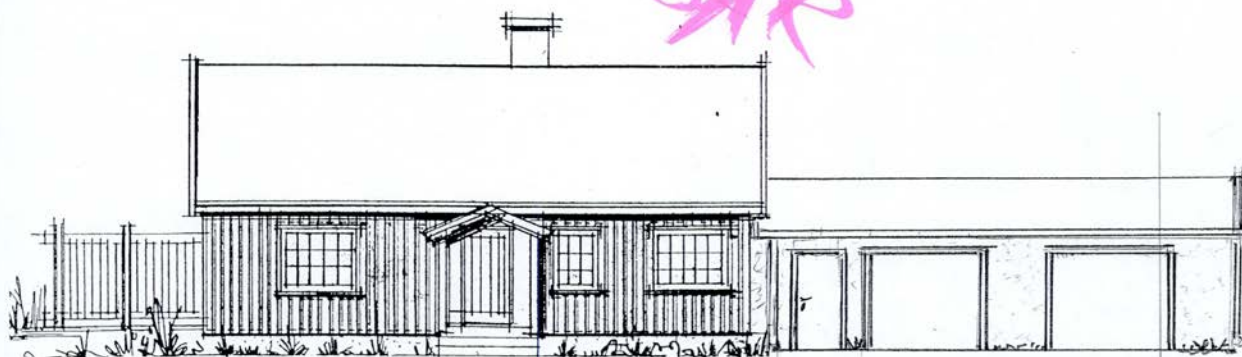
SIGN: Jan Krogh / Petter Krogh

VEDLEGG: E 5-

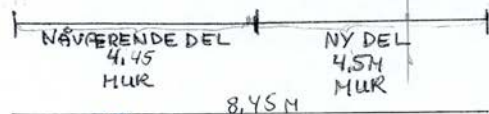


FASADE MOT NORD ØST

UTGÅR



FASADE MOT SYD-ØST

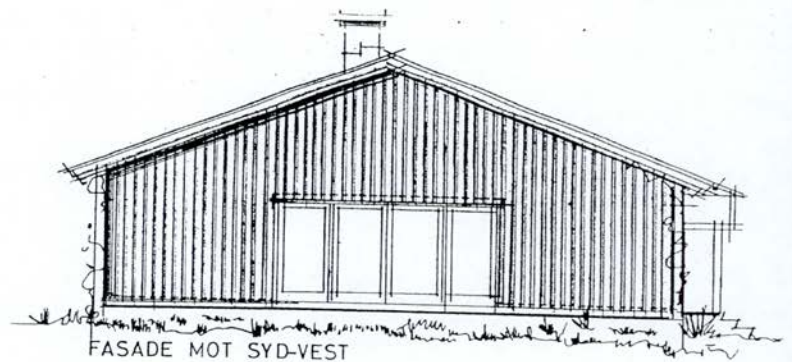


DATO: 25/11-04
SIGN: P. Krogstad / J. Krogstad

1:100
MÅNEDEN: 8

Modell av Plan- og informasjon

VEDLEGG NR: E6



FASADE MOT SYD-VEST

UTGIR



FASADE MOT NORD-VEST

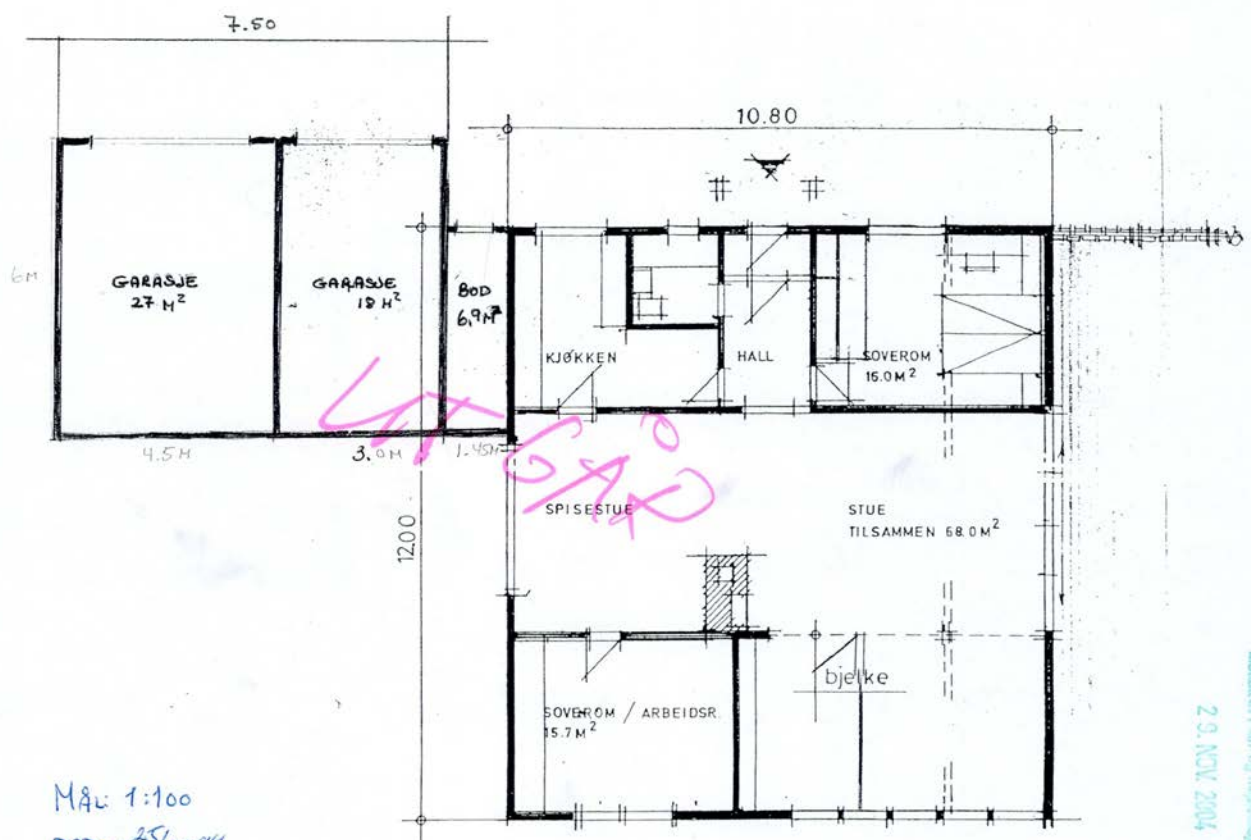
DATO: 25/11-04

SIGN: P. Utte Kroghstad / J. Kroghstad

MÅL 1:100

MORENEWS

VEDLEGG NR E 7



MÅL: 1:100

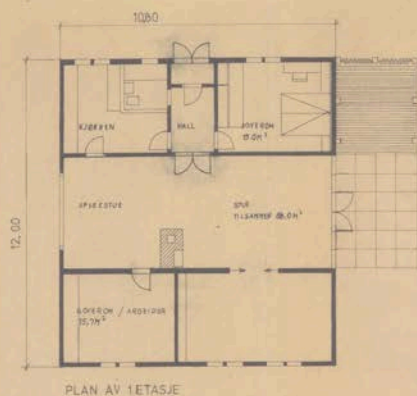
DATO: 25/11-04

SIGN: *P. Krogstad* / *J. Krogstad*

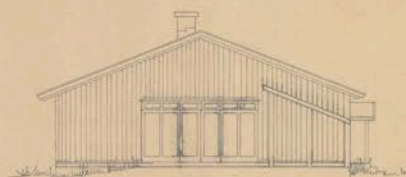
PLAN AV 1. ETASJE

Modell av Plan- og inngangsplan
29. NOV. 2004

F.B. nr. 835/14



PLAN AV 1. ETASJE



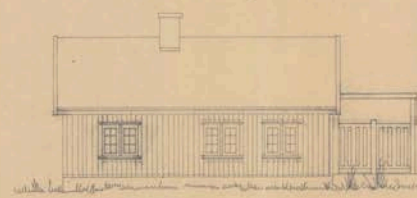
FASADE MOT SYD - VEST



FASADE MOT NORD - ØST



SNITT



FASADE MOT NORD - VEST



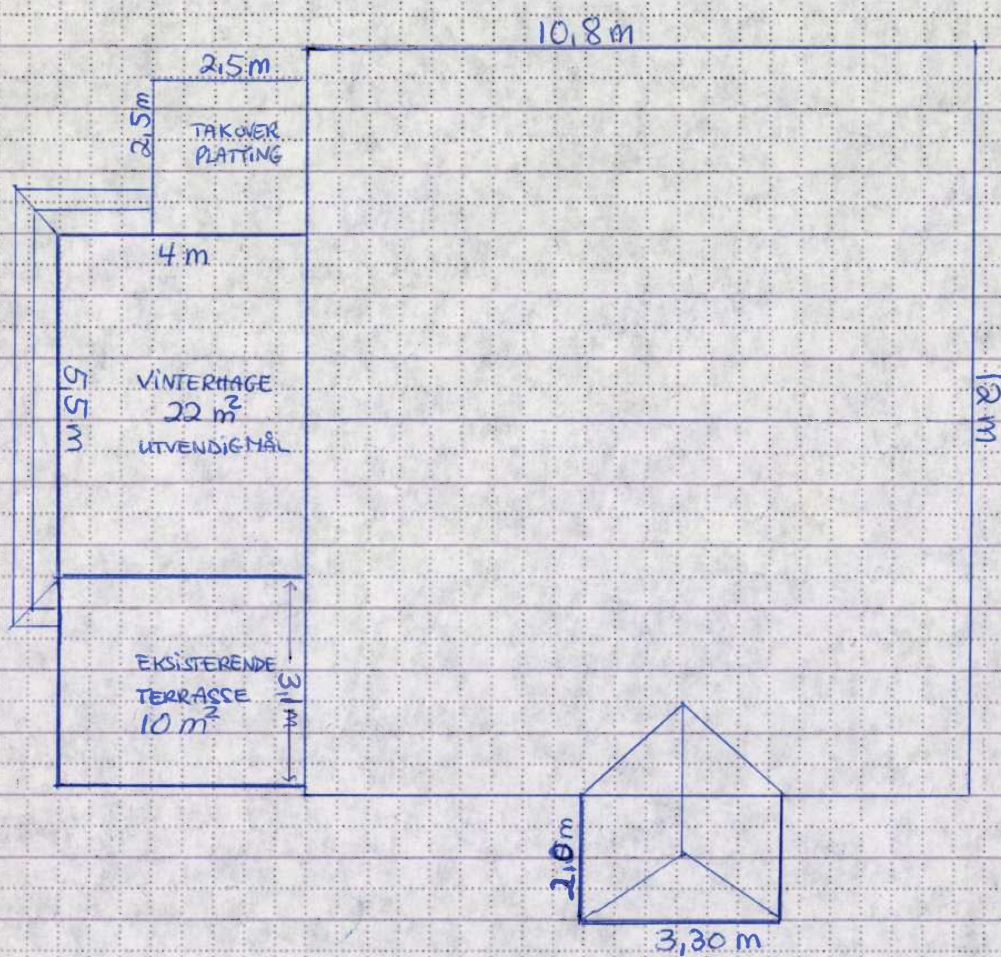
FASADE MOT SYD - ØST

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SOUL.	DATE
DATE	10.11.78	KONTROLL	KONTROLL	TRACER
KONTROLL	STAND KONTROLL	GODKJENT	1:100	Glemmen viderglende skole
FAMILIEN NORDBY, FJELLVEIEN 8				Teknisk tegning
ENEBOLIG				SAK NR.
PLAN, SNITT OG FASADER				TEGNING NR.
				REV.
				99

KROGSTAD
MORENEVN.8
1605.FREDRIKSTAD
T: 69.31.48.79
M: 95.41.46.99

AREALPLAN
VINTERHAGE OG
INNGANGSPARTI

VEDLEGG: E-5

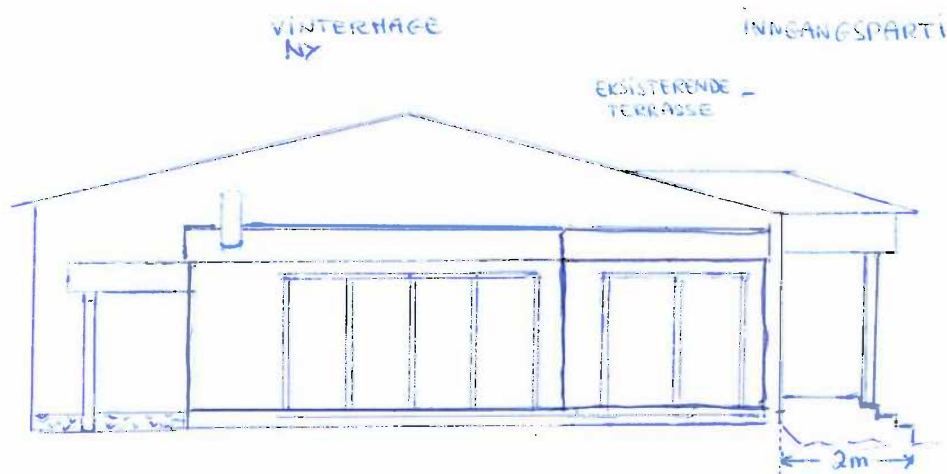
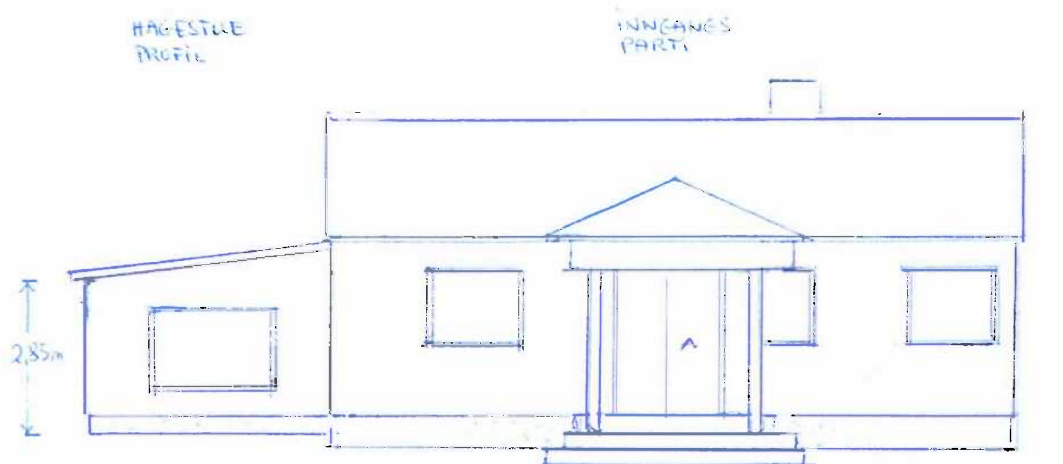


KRISTAD
MORENEV. 8
1605 FREDRIKSTAD

PLAN INNGANGSPARTI
OG HAGESTUE
FASADE OG PROFIL

VEDLEGG: E 4

- TAKET TIL INNG-PARTIET
BERØRER IKKE EKSISTERENDE
TAK-KONSTRUKSJON
- EN FORSTØRRELSE AV EKSISTERENDE,
OG TAKET ER LØFTET I HUSTAKHØYDE





Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 18.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1764

Adresse: Moreneveien 8, 1605 FREDRIKSTAD

Referanse: 5340260122

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

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

Med hilsen Geomatikk



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
19. Mai 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	208	Bnr.:	1764	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Moreneveien 8					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 10.01.2023		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 10.01.2023		

Med vennlig hilsen

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



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.

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

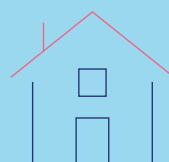
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 gjenforsikringsmeglervirksomhet, 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.

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.

Bjørnar J. Brynildsen
Eiendomsmegler

Telefon: 918 03 688
E-post: bjornar.b@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Fredrikstad
Nygaardsgata 39, 1607 FREDRIKSTAD