

# PROAKTIV

## Vakkert teglsteinhus

- terrasse og hage - garasje

KILEVOLDVEIEN 3



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

### LILLESTRØM

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# ÅRUM

Vakkert teglsteinhus - terrasse og hage - garasje

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Kilevoldveien 3, 1659 TORP

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 638, bnr. 6, i Fredrikstad kommune

**Prisantydning:** 2.700.000,-

**Omkostninger:** 86.490,-

**Totalpris:** 2.786.490,-

**Kommunale avgifter:** 23.241,-

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1917

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 74 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 60 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Garasje og biloppstillingsmuligheter på gårds plass. Det er montert el-bil lader.

**Tomt:** 499 m<sup>2</sup>

# INNHold

|                        |                  |                |                   |
|------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2                      | 4                | 5              | 6                 |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side | Nærområdet        |
| 10                     | 14               | 21             | 24                |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger  | Kjerneinformasjon |
| 29                     | 78               |                |                   |
| Vedlegg                | Budskjema        |                |                   |

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:  
**Kai Roger Hagen**



**Kai Roger Hagen**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 906 47 394  
**E-post:**  
kai.roger.hagen@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Sarpsborg  
**Telefon:** 69 12 60 60  
Meglerhuset Borg AS  
Org. nummer: 994976192

## EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF  
**Kai Roger Hagen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Proaktiv Sarpsborg

### Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

### Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
**Tlf.:** 69 12 60 60  
**E-post:** borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



# ÅRUM

*Kommune: Fredrikstad / Område: Årum*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Årum/Torp i Fredrikstad kommune, et attraktivt område mellom Fredrikstad og Sarpsborg som kombinerer rolige bomiljøer med enkel tilgang til byenes servicetilbud. Torp er en del av den sammenhengende bebyggelsen mellom Fredrikstad og Sarpsborg og har de senere årene blitt et stadig mer etterspurt boområde for både barnefamilier og pendlere.

Fra boligen er det kort avstand til daglige servicefunksjoner. Dagligvarebutikker, handelstilbud og øvrige servicetjenester finnes i nærområdet, noe som bidrar til en praktisk og effektiv hverdag. Området har også et godt kollektivtilbud med bussforbindelser mot både Fredrikstad og Sarpsborg, samtidig som nærheten til E6 gir enkel adkomst til Oslo, Sverige og øvrige deler av Østfold.



## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| 🚆 Bilett<br>Linje 2               | 8 min 🚶<br>0.7 km |
| 🚆 Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20 | 10 min 🚶<br>5 km  |
| ✈ Oslo Gardermoen                 | 1 t 29 min 🚶      |

## DAGLIGVARE

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Kiwi Årum<br>PostNord | 7 min 🚶<br>0.6 km |
| Rema 1000 Årum        | 9 min 🚶           |

## VARER/TJENESTER

|                    |         |
|--------------------|---------|
| 📦 AMFI Borg        | 5 min 🚶 |
| 📷 Vitusapotek Borg | 6 min 🚶 |

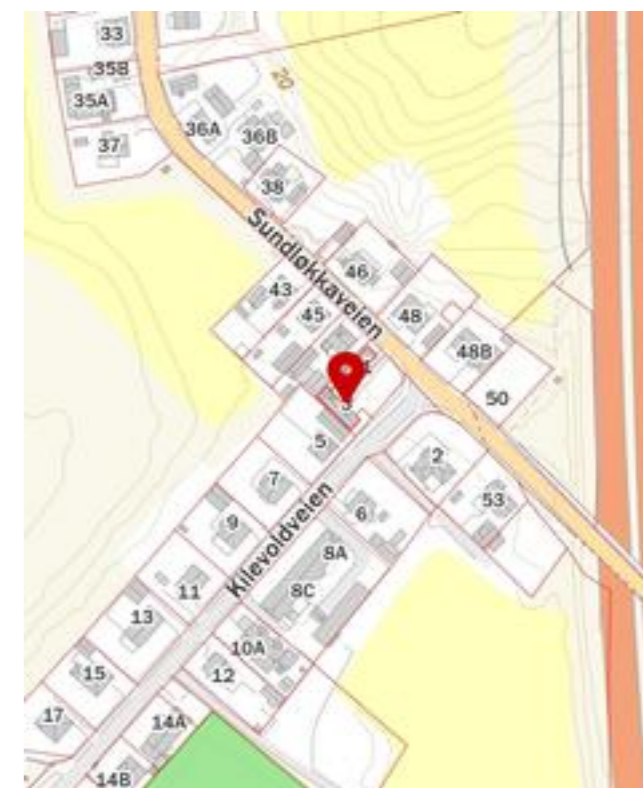
## SPORT

|   |                   |
|---|-------------------|
| 🏃 Borgar banen<br>Ballspill, fotball      | 4 min 🚶<br>0.3 km |
| ⚽ Årum skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 6 min 🚶<br>0.5 km |
| 🏓 InterPadel Sarpsborg                    | 6 min 🚶           |
| 🏓 Actic Sarpsborg                         | 6 min 🚶           |



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For barnefamilier er beliggenheten spesielt gunstig. Det er kort vei til både barnehager og skoler, herunder Årum skole og øvrige skoletilbud i området. Trygge nærmiljøer, lite gjennomgangstrafikk i bolig gatene og gode oppvekstvilkår gjør området populært blant familier i etableringsfasen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Flere turstier og grøntområder ligger i kort avstand fra boligen, og Glommastien gir tilgang til et omfattende nettverk av gang- og sykkelstier langs Nedre Glomma. Her finnes flotte muligheter for mosjon, naturopplevelser og friluftsliv for både store og små.

Idretts- og fritidstilbudene i området er varierte, med blant annet idrettsanlegg, organiserte aktiviteter og lokale foreninger som bidrar til et aktivt og inkluderende nærmiljø.

Samlet sett er dette en beliggenhet som passer godt for dem som ønsker å bo i rolige omgivelser med nærhet til natur, samtidig som man har enkel tilgang til skoler, handel, kollektivtransport og arbeidsmarkedet i både Fredrikstad og Sarpsborg



#### Adkomst

Ta av fra Rv22 ved Kiwi Årum. Følg Sundløkkaveien ca 550 meter og du får eiendommen på venstre hånd. Det er adkomst fra Sundløkkaveien.

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### SKOLER

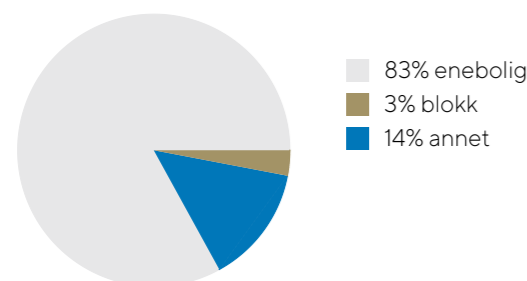
|   |                   |
|---|-------------------|
| Årum skole (1-7 kl.)<br>145 elever, 9 klasser               | 5 min<br>0.4 km   |
| Borge skole (1-10 kl.)<br>145 elever, 11 klasser            | 7 min<br>5.8 km   |
| Borge ungdomsskole (8-10 kl.)<br>413 elever, 24 klasser     | 9 min<br>8.2 km   |
| Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>435 elever, 26 klasser | 16 min<br>10.7 km |
| St. Olav videregående skole<br>860 elever, 42 klasser       | 9 min<br>5.3 km   |
| Borg videregående skole<br>680 elever, 44 klasser           | 13 min<br>6.7 km  |

#### BARNEHAGER

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Trollklubben Torp (1-5 år)<br>19 barn | 14 min<br>1.2 km |
| Trollklubben Torp (1-5 år)<br>18 barn | 14 min<br>1.2 km |
| Alvim barnehage (1-5 år)<br>35 barn   | 19 min<br>1.7 km |



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL KILEVOLDVEIEN 3

## Vi starter utendørs...

### Parkering

Garasje og biloppstillingsmuligheter på gårdsplass. Det er montert el-bil lader.

### Tomtestørrelse

499 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Fellestomt som er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass, samt gress busker og hekk.

### TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Eneboligen er en eldre bolig oppført i 1917, bygget over én etasje, og har blitt oppgradert og fornyet over tid.

Eiendommen er fundamentert på antatt leire.

Grunnmuren består av teglstein og betong.

Terrengtet rundt boligen er flatt, med terrengets nivå liggende under det innvendige gulvnivået. De utvendige vann- og avløpsledningene er av eldre standard.

Ytterveggene er konstruert i teglstein, antatt som dobbel teglstein.

Takkonstruksjonen er et saltak med trepanel som undertak. Ved inngangspartiet er det et skråtak med svakt fall, som er en lukket konstruksjon. Yttertaket på hoveddelen er tekket med betongtakstein, mens inngangspartiet har papptekking som ble lagt i 2022.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i stål.

Etasjeskillet i første etasje består av et trebjelkelag mot en krypkjeller. Deler av bjelkelaget er av eldre dato, mens bjelkelaget på soverommet er skiftet ut tidligere. Etasjeskillet ligger nært grunnen, og undersiden er ikke besiktiget.

Vinduene har karmen og rammer i tre med to-lags glass og er hovedsakelig fra 2007. Ytterdøren er en eldre, malt dør med en installert katteluke.

Eiendommen har en enkel platting på terreng.

Det er en enkel garasje/bod med støpte fundamenter og en enkel leddet port.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking  
Avvik: Taket har ikke tilstrekkelig helning.  
Vannrett sikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft  
Avvik: Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak  
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon  
Avvik: Det er påvist punktvis skader på yttervegg.  
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys  
Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Ytterdører  
Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger  
Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner  
Avvik: Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.  
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen  
Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbar gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.  
Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

- Innvendig - Innvendige dører  
Avvik: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.  
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkevende insekter  
Avvik: Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

- Våtrom - Etasje > Bad - Dokumentasjon for våtrom  
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.  
Fremlagt dokumentasjon for vannrette sjikt tilfredsstillende ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).  
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger  
Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.  
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning  
Avvik: Det er påvist knirk i større deler av gulvet.  
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.  
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

- Kjøkken - Etasje > Kjøkken - Avtrekk  
Avvik: Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger  
Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.  
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør  
Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.  
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon  
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner - 1  
Avvik: Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter  
Avvik: Grunnmuren har sprekkeformasjoner.  
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Terrengforhold  
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.  
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering  
Avvik: Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).  
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.  
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

## Bygningssakskyndig

Feldtcon AS (befaringsdato: Mandag, 22. juni 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Beskrivelse: Alt var råttent og måtte byttes ut.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, sammen med sønn som er fagarbeider tømrer, 2025

Beskrivelse: Oppbygging av gulv og vegg på bad. Alt er dokumentert med bilder.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Slevik elektriske og Øyenkilen elektriske, 2026

Beskrivelse: El-kontroll utført på hele huset og alt rettet opp i henhold til krav. Hovedsikring flyttet fra innsiden av hus til stolpe.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, sammen med sønn som er fagarbeider, 2025

Beskrivelse: Fliser og vegger satt opp med faglært sønn. Montering av dusjkabinett. Alt dokumentert med bilder.

17. Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja

Beskrivelse: Noen setningskader i garasjen som er murt igjen i 2024.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Fanget en rotte på loftet i 2025, ellers ingenting.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Svortesopp i vinduet på soverommet pga dårlig ventilasjon. Åpnet alle ventiler og vasket ned vinduene og veggene.

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

Ja

Beskrivelse: Det er montert inn varmepumpe. Taket er etterisolert med ca 20 cm.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Enebolig på ett plan som inneholder:  
Entré, gang med opplegg for vaskemaskin, bad, soverom, kjøkken og stue.

Det medfølger også en bod/garasje.

## Areal

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-i: 60 kvm  
BRA-e: 14 kvm  
Total BRA: 74 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 15 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Velkommen til en sjelden perle på Årum! Sjarmerende og smakfullt modernisert teglsteinshus som kombinerer historisk karakter med moderne bokomfort. Boligen fremstår som både idyllisk og innbydende med et vakkert ytre som vitner om eiendommens historie samtidig som innvendige oppgraderinger gir en komfortabel og tidsriktig boligopplevelse. Dette er en sjelden anledning til å sikre seg en eiendom med både sjel, sjarm og funksjonalitet.

Ute finner du en hyggelig terrasse, en lun hage og tilhørende garasje. Her ligger alt til rette for lange sommerdager med solrike måltider utendørs, avslappende stunder med familie og venner, eller rolige kvelder i idylliske omgivelser.

Når du kommer inn i boligen møtes du av en entré som leder deg videre til en praktisk og gjennomtenkt planløsning. Oppholdsrommene er samlet på den ene siden av boligen mens soverom og bad ligger skjermet på den andre.

Badet ble modernisert i 2025 og fremstår stilrent og funksjonelt. Her er det flislagt gulv med behagelig varmekabel, i hovedsak baderomsplater på veggene samt innredet med dusjkabinett, servant med underskap, speilskap og toalett.

Soverommet er meget romslig og har god plass til både dobbeltseng og skyvedørgarderobe. For den som ønsker hjemmekontor er det også naturlig plass til en praktisk arbeidsstasjon.

Kjøkkenet fra 2009 har en lys og tidløs innredning med slette fronter. Her er det rikelig med skaplass og gode arbeidsflater som gjør hverdagen enkel og funksjonell.

Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig dagslys. Her skapes en varm og hyggelig atmosfære med både varmepumpe og vedovn. Rommet har naturlig plass til både sofagruppe og spisebord.

Garasjen med tilhørende bod gir svært gode oppbevaringsmuligheter og ekstra lagringsplass.



Eiendommen fremstår som en sjelden kombinasjon av historie, sjarm og moderne komfort. Her får du et hjem med særpreg og atmosfære som er en unik mulighet som sjelden kommer på markedet.

## Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, elektrisitet og ved.

Det har vært tilsyn fra Fredrikstad brann- og feiervesen 06.09.2024 og det var ikke registrert noen feil eller mangler ved anlegget.

## Info strømforbruk

Forbruk i året er ca 10-12000 kwh

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## Hvitevarer

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



## STUE

Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig dagslys. Her skapes en varm og hyggelig atmosfære med både varmepumpe og vedovn.

Rommet har naturlig plass til både sofagruppe og spisebord.



## KJØKKEN

Kjøkkenet fra 2009 har en lys og tidløs innredning med slette fronter. Her er det rikelig med skaplass og gode arbeidsflater som gjør hverdagen enkel og funksjonell.





## BAD

Badet fremstår stilrent og funksjonelt. Det er baderomsplater på veggene samt innredet med dusjkabinett, servant med underskap, speilskap og toalett. Varmekabler i gulvet.

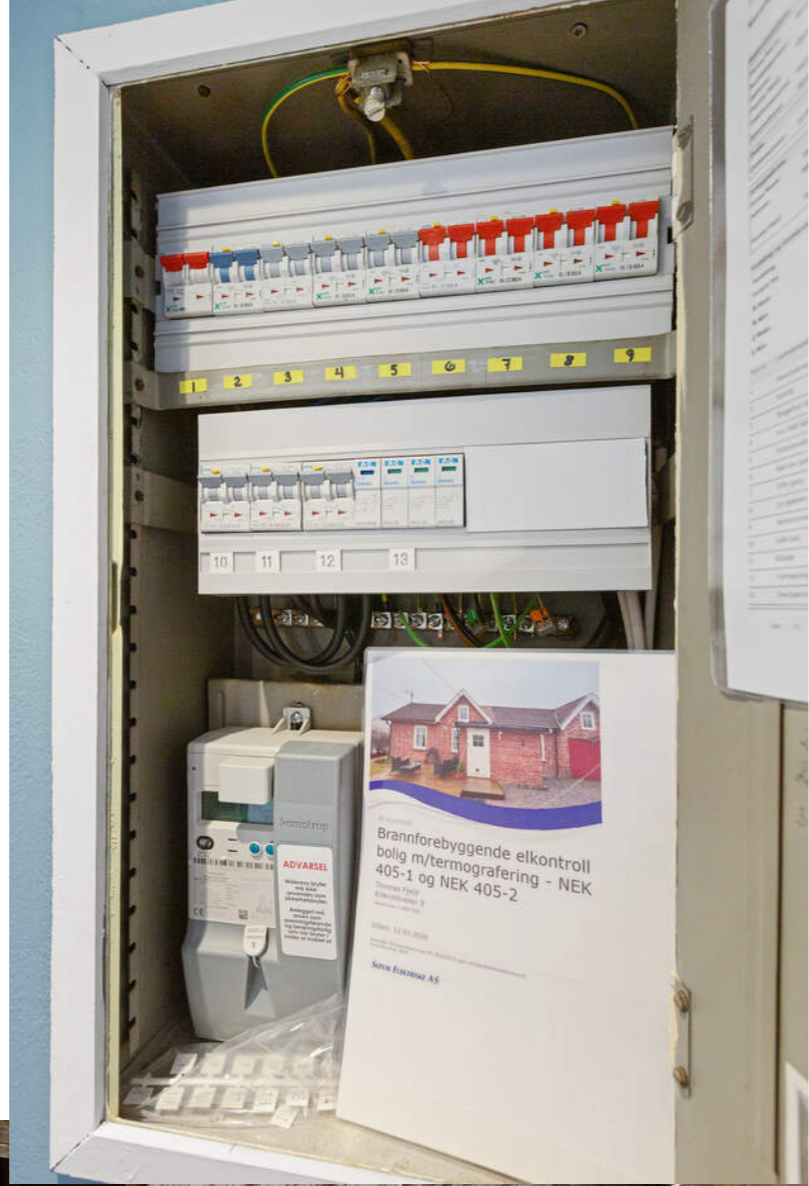


## SOVEROM

Soverommet er meget romslig og har god plass til både dobbeltseng og skyvedørgarderobe.

For den som ønsker hjemmekontor er det også naturlig plass til en praktisk arbeidsstasjon.





## PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

499 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Fellestomt som er opparbeidet med gruset adkomst og gårdsplass, samt gress busker og hekk.

## ØKONOMI

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

### Info kommunale avgifter

Beløpet gjelder for begge seksjoner, da kommunen ikke har delt opp dette ennå. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

23.241,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 2 179,- pr år.

### Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi er ennå ikke registrert, da eiendommen akkurat har blitt seksjonert.

### Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm, forsikring og tv/internett.

### Diverse

Megler har innhentet tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen, men det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Kjøper bør være oppmerksom på at manglende dokumentasjon kan få betydning ved fremtidig søknadspliktige tiltak eller ved salg.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og dette kan heller ikke fremskaffes fra kommunen. Kjøper må være oppmerksom på at dette kan få betydning ved fremtidige byggesaker, søknadspliktige tiltak, refinansiering eller ved senere salg. Det er ukjent for megler og selger om det er forhold ved bygningen som ikke er i samsvar med byggetillatelsen eller gjeldende regelverk. Kjøper overtar eiendommen som den er, og oppfordres til å undersøke forholdet nærmere dersom dette har betydning for kjøpsbeslutningen.

Det foreligger ferdigattest for støyskjerm, datert 03.09.2009.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

10.04.2026 - Dokumentnr: 387415 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/2

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som er regulert til boligformål iht reguleringsplan: Gretnes-Sundløkka.

Eiendommen ligger i område som omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med tilhørende bestemmelser.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Torsdag, 25. juni 2026

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

2 700 000,00 (Prisantydning)

-----  
2 700 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
67 500,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)-----  
68 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
86 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))-----  
2 768 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
2 786 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilløpssforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsmyndighets tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjør. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

**Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må 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.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

## Kjerneinformasjon

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Thomas Fjeld

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Dato salgsoppgave**  
25.6.2026


# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Kilevoldveien 3, 1659 TORP
-  FREDRIKSTAD kommune
-  gnr. 638, bnr. 6, snr. 2



Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.06.2026    Rapportdato: 24.06.2026    Oppdragsnr.: 18387-1304    Eiendomsverdi ref nr: KV3868

Autorisert foretak: Feldtcon a/s    Sertifisert Takstingeniør: Frank Feldt



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Feldtcon a/s

Feldtcon AS ble etablert i Fredrikstad i 1995. Siden den gang har vi utført taksering for en lang rekke private kunder og bedrifter i Fredrikstad og omegn. Selskapet drives av sertifisert takstmann Frank Feldt, som har svært lang erfaring i bransjen.



Rapportansvarlig

*Frank Feldt*

Frank Feldt  
Uavhengig Takstingeniør  
frank@feldtcon.no  
414 71 150



Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 2 av 19

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk takst

## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 (spøknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningsakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spøknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 3 av 19

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### 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 innhentning av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 4 av 19

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Eldre bolig som er bygd i 1 etasjer. Boligen er oppgradert/fornytt over tid.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Dette gjelder punkter som drenering, utvendig vann og avløp, isolasjon i gulv, vegger, tak, vinduer, utvendig kledning og takteking samt våtrom.

Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er bygget etter andre krav og regler enn de som gjelder i dag.

### Enebolig - Byggeår: 1917

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Yttertaket på hoveddelen er tekkt med betongtakstein og taket på inngangspartiet er tekkt med papp. Papptekkt på inngangspartiet ble lagt nytt i 2022.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Takrenner og nedløpsrør og beslag er i stål.

Siden taket (takrenner og beslag) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Enkel konstruksjon med Saltak og med trepanel som undertak.

Skråtak ved inngangspartiet med svakt fall. Lukket konstruksjon på skråtak og er ikke kontrollert. Etasjeskille til loft skal være etterisolert med 2cm ifølge eier.

Ytterveggene er oppført i teglsten, antatt dobbel teglsten.

Vinduene er med karm og ramme i tre, med to-lags glass. Vinduene har i hovedsak en standard fra 2007.

Noe eldre malt dør.

Det er montert Katteluke i dør.

Enkel plattning på ca 15m<sup>2</sup>

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er laminat, vinyl og fliser på gulv.

Malt strie/tapet, malt panel på vegger og takplater/panel.

Flere eldre overflater

Det opplyses i tidligere rapport det er trebjelkelag i første etasje, mot krypkjeller. Bjelkelaget på soverommet har blitt skiftet tidligere. Øvrige deler av bjelkelaget er av eldre dato/byggetiden.

Det er ikke utført målinger

Opprinnelig var det to mursteins piper. I forbindelse med omleggingen av taktekket ble pipa i bryggerhuset revet ned til loftet.

Pipa i boligdelen er pusset og malt, og helbeslått over tak. Sotluke er plassert på kjøkkenet. I stua er det installert peisovn fra 1990-tallet.

Innvendige dører av eldre dato og har brukslitasje

Opplysninger fra egenmeldingen: Fanget en rotte på loftet i 2025

ellers ingenting.

Det er spor etter borebille i konstruksjonen på loft.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Nytt bad som selvlaget i følge eier og det foreligger diverse bilder for dokumentasjon

Det er våtromsplater på vegg og malte tak

Det er målt ca 7 cm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er smurt membran på gulv og er våtromsplater på vegg.

Nytt plastsluk som er under dusjkabinett

Bad inneholder toalett, dusjkabinett og servant med underskap.

Det er elektrisk vifte og gjennomstrømming under dør

Det er laget hull og ingen fukt ble påvist.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

På kjøkkenet er det en innredning med slette fronter, og med laminerte benkeplater. Opplegg for vaskemaskin

Kjøkkenvifte med direkte avkast.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendig i huset er det i hovedsak kobber vannledninger av forskjellige årstall. Vannmåler montert.

Synlige avløpsrør av plast av varierende alder

Det er noen lufteluker / ventiler. Vifte på kjøkken og bad.

Ny vegghengt bereder på kjøkken 110 liter

Anlegg er oppgradert fornyet. 40 amp. ca 11 kurser.

Automatsikringer. Ifølge kursfortegnelse. El. anlegget er kun besiktiget, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil.

Billader er montert.

Opplysninger fra eier. El-kontroll ble utført på hele huset og alt ble rettet opp i henhold til krav. Hovedsikring ble flyttet fra innsiden av hus til stolpe,

Nylig brannkontroll i følge eier

Det er montert en eldre varmepumpe luft/luft

Enkel garasje/bod med støpte fundamenter og enkel leddet port

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Antatt leire

Grunnmuren er av teglsten og betong

Terrenget rundt huset er i flatt. Nivået på terrenget ligger under innvendig gulvnivå.

Utvendige vann og avløpsledninger har en eldre standard. Alderen på de utvendige vann og avløpsledningene er ikke nøyaktig kjent.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det forelå ikke tegninger på befarings

Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

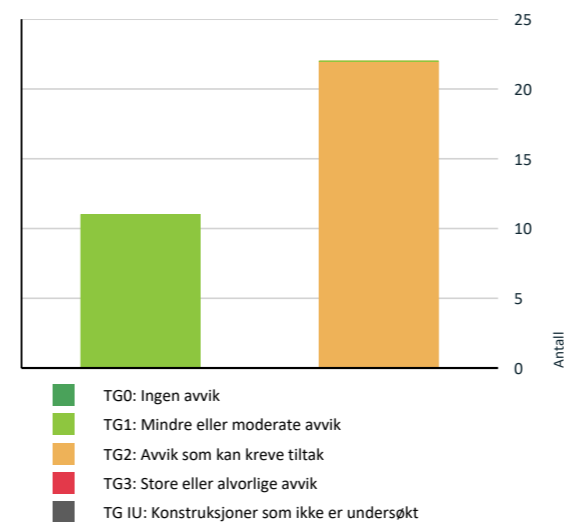
Side: 5 av 19

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

#### 102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 6 av 19

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 1 [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ⚠ Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ⚠ Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelktroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- ⚠ Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 7 av 19

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### ENE BOLIG



Byggeår  
1917

Kommentar  
Tidligere rapport og er ca

### UTVENDIG

#### TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Yttertaket på hoveddelen er tekket med betongtakstein og taket på inngangspartiet er tekket med papp. Pappteppet på inngangspartiet ble lagt nytt i 2022.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Årstall: 1987

##### Vurdering av avvik:

- Taket har ikke tilstrekkelig helning.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

##### Konsekvens/tiltak

- For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
- Lav takvinkel på skråtak med papp ved inngangspartiet
- Lav takvinkel på skråtak blir en risikokonstruksjon med tanke på fuktskader
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det må forventes oppgraderinger og vedlikehold av hensyn til alder

Det må forventes oppgraderinger og vedlikehold av hensyn til alder. På sikt må det forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger med hensyn til alder og forventet normal levetid på taktekke.

#### TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

##### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør og beslag er i stål. Siden taket (takrenner og beslag) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 8 av 19

Årstall: 1987

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

##### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Det er ikke krav til utbedring opp til dagens krav, med hensyn til snøfangere.

På sikt må det forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.

#### TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

##### Beskrivelse

Enkel konstruksjon med Saltak og med trepanel som undertak. Skråtak ved inngangspartiet med svakt fall. Lukket konstruksjon på skråtak og er ikke kontrollert. Etasjeskille til loft skal være etterisolert med 2cm ifølge eier.

Årstall: 1917

##### Vurdering av avvik:

- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

##### Konsekvens/tiltak

- Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres.

Det bør foretas jevnlig inspeksjoner av loftet og takkonstruksjonen, med hensyn til eventuell inntrengning av fukt i taket.



Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 8 av 19

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport



### TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i teglsten, antatt dobbel teglsten.

Årstall: 1917

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist punktvis skader på yttervegg.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Punktvis skader kan gi lokal svekkelse og risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktsskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Mulig skjult svikt med tanke på fukt/kondensskader i veggkonstruksjon

Det finnes forvitringsskader, riss og mindre sprekker i murverk og vedlikehold bør påregnes

### TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Vinduene er med karm og ramme i tre, med to-lags glass. Vinduene har i hovedsak en standard fra 2007.

Årstall: 2007

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Noe vedlikehold bør påregnes av enkelte vinduer

### TO 2 Ytterdører

#### Beskrivelse

Noe eldre malt dør.  
Det er montert Katteluke i dør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Tilstandsgrad er satt med hensyn på alder/funksjon og vedlikeholdskostnader bør påregnes.



### TO 1 Terrasser og plattinger på terreng

#### Beskrivelse

Enkel plattning på ca 15m2

## INNENDIG

### TO 1 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Det er laminat, vinyl og fliser på gulv.

### TO 2 Overflater - vegger og himlinger

#### Beskrivelse

Malt strie/tapet, malt panel på vegger og takplater/panel.  
Flere eldre overflater

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

De innvendige overflatene har blitt pusset opp og fornyet over en lengre tidsperiode.

### TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Det opplyses i tidligere rapport det er trebjelkelag i første etasje, mot krypkjeller. Bjelkelaget på soverommet har blitt skiftet tidligere. Øvrige deler av bjelkelaget er av eldre dato/byggetiden.

Årstall: 1917

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Krypkjeller er dårlig luftet/ventilert og her ligger bjelkelag nærme terreng og her er det stor risiko for skjult svikt med tanke på fukt og råteskader.
- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 9 av 19

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

Undersiden av bjelkelaget er ikke besiktiget på grunn av manglende adkomstmuligheter.  
Etasjeskille ligger nærme grunn og er her en risikokonstruksjon med tanke på fukt og råteskader og kostnader til utbedringer bør påregnes over tid.

### ⚠️ Radon

#### Beskrivelse

Det er ikke utført målinger

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Radon er en radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Ifølge Verdens helseorganisasjon (WHO) er radon den viktigste årsak til utvikling av lungekreft etter aktiv røyking. Risikoen øker med radonkonsentrasjonen i inneluften og med oppholdstiden.

### TO 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

#### Beskrivelse

Opprinnelig var det to mursteins piper. I forbindelse med omleggingen av taktekket ble pipa i bryggerhuset revet ned til loftet. Pipa i boligdelen er pusset og malt, og helbeslått over tak. Sotluka er plassert på kjøkkenet. I stua er det installert peisovn fra 1990-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipestokken er misfarget etter fukt på loftet, og det finnes forvittringer. Det er bom i murpuss av brannmur/pipe  
På grunn av alder må det påregnes vedlikeholdsarbeid av murpuss.



### TO 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører av eldre dato og har brukslitasje

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Behovet for eventuelle oppgraderinger og vedlikehold av innvendige dører må vurderes av den enkelte.

### TO 2 Skadedyr og fuktrevende insekter

#### Beskrivelse

Opplysninger fra egenmeldingen: Fanget en rotte på loftet i 2025 ellers ingenting.

Det er spor etter borebille i konstruksjonen på loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

#### Konsekvens/tiltak

- Begrensede skader fra skadedyr kan gi lokal svekkelse og risiko for videre skadeutvikling.

De bør foretas jevnlig tilsyn med feller

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

### TO 1 Generell

Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 10 av 19

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Nytt bad som selvlaget i følge eier og det foreligger diverse bilder for dokumentasjon

Årstall: 2025



Stenderverk. Ikke plast. 10 cm isolasjon opp mot yttervegg



ETASJE > BAD

### TO 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vantette sjikt tilfredsstillende ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
  - Dokumentasjon som ikke tilfredsstillende kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
  - Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Badet er selvlaget og det er en risiko med tanke på byggefeil som medfører skader over tid.

ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegg og malte tak

Årstall: 2025

ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Det er målt ca 7 cm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2025

ETASJE > BAD

### TO 1 Type vantett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

#### Beskrivelse

Det er smurt membran på gulv og er våtromsplater på vegg.

Årstall: 2025

ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

#### Beskrivelse

Nytt plastsluk som er under dusjkabinett

Årstall: 2025

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Mangelfull dokumentasjon av mansjetter rundt gjennomføringer er en risiko. Her kan det oppstå lekkasjer/fuktskader i konstruksjonen

ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad inneholder toalett, dusjkabinett og servant med underskap.

Årstall: 2025

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk vifte og gjennomstrømming under dør

Årstall: 2025

ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er laget hull og ingen fukt ble påvist.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

På kjøkkenet er det en innredning med slette fronter, og med laminerte benkeplater. Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2009

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte. På sikt må det kunne forventes behov for oppgraderinger, med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid.



ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenvifte med direkte avkast.

Årstall: 2009

#### Vurdering av avvik:

- Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

#### Konsekvens/tiltak

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

- Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.

Avtrekk har noe dårlig effekt.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TC 2 Innvendige vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendig i huset er det i hovedsak kobber vannledninger av forskjellige årstall. Vannmåler montert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg som medfører kostnader til utbedringer.



#### TC 2 Innvendige avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast av varierende alder

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg som medfører kostnader til utbedringer.

#### TC 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er noen lufteluker / ventiler. Vifte på kjøkken og bad.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

Behovet for eventuelle oppgraderinger må vurderes av den enkelte.

#### TC 1 Varmtvannsbereider/tank

##### Beskrivelse

Ny vegghengt bereder på kjøkken 110 liter

Årstall: 2025



#### 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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Anlegg er oppgradert fornyet. 40 amp. ca 11 kurser. Automatsikringer. Ifølge kursfortegnelse. El. anlegget er kun besiktiget, uten faggrunnlag, visuelt. Ikke kontrollert mot feil. Billader er montert.

Opplysninger fra eier. El-kontroll ble utført på hele huset og alt ble rettet opp i henhold til krav. Hovedsikring ble flyttet fra innsiden av hus til stolpe,



#### Branntekniske forhold

##### Beskrivelse

Nylig brannkontroll i følge eier

#### TC 1 Andre installasjoner

##### Beskrivelse

Det er montert en eldre varmepumpe luft/luft

#### TC 2 Andre installasjoner - 1

##### Beskrivelse

Enkel garasje/bod med støpte fundamenter og enkel leddet port

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad

##### Konsekvens/tiltak

- Enkel standard og det er noe vedlikeholdsbehov.

Det er noe vedlikeholdsbehov/oppgradering.

#### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Antatt leire

#### TC 2 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Grunnmuren er av teglsten og betong

Årstall: 1917

##### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

##### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

Det bør foretas jevnlig tilsyn med hensyn til eventuell utvikling av riss og sprekker i grunnmuren.

#### TC 2 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Terrengt rundt huset er i flatt. Nivået på terrenget ligger under innvendig gulvnivå.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

##### Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Situasjonen bør holdes under oppsikt, med tanke på eventuelle tegn til bevegelser i grunnen, og utvikling av sprekker og riss i grunnmuren.

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

##### Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsledninger har en eldre standard. Alderen på de utvendige vann og avløpsledningene er ikke nøyaktig kjent.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

##### Konsekvens/tiltak

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er påvist skader eller sprekker i større omfang på eller mellom pipe/skorstein og ildsted. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenlektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

##### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 15 av 19

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK  
Norsk takst

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

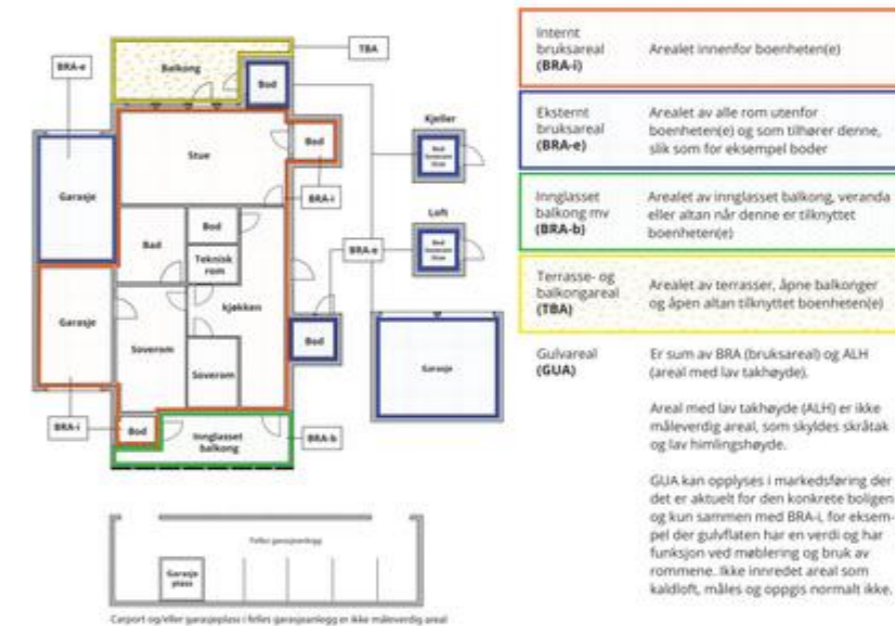
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 16 av 19

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK



## Arealer

### Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 60                            | 14                          |                            | 74  | 15                              |
| <b>SUM</b>     | <b>60</b>                     | <b>14</b>                   |                            |     | <b>15</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>74</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, gang med opplegg for vaskemaskin, bad, soverom, kjøkken, stue | Bod/garasje                 |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det forelå ikke tegninger på befaring

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Fornyelse av bad og elektriske arbeider

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 22.6.2026 | Frank Feldt  | Takstingeniør |
|           | Thomas Fjeld | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                   | Eieforhold    |
|------------------|------|------|------|------|---------------------|-------------------------|---------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 638  | 6    |      | 2    | 79.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Kilevoldveien 3

#### Hjemmelshaver

Fjeld Thomas

Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 17 av 19

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK



### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Årum. Barnevennlig strøk med forholdsvis liten trafikk. Forholdsvis kort vei til skole, barnehage, E-6 og butikker. Det er bussforbindelse til Fredrikstad/Sarpsborg sentrum fra hovedvei.

#### Adkomstvei

Offentlig adkomst

#### Tilknytning vann

Privat til offentlig

#### Tilknytning avløp

Privat til offentlig

#### Om tomten

Felles opparbeidet tomt med gress, busker og hekk. Grusett adkomst.

#### Tinglyste/andre forhold

Felles tomt/adkomst: Bestemmelser om bruk, se seksjonering.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato | Kommentar                        | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------|----------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring               |      |                                  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                        |      | Rekvirent bidro med opplysninger | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no            |      |                                  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere boligsalgsrapport |      |                                  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk            |      |                                  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Salgsprospekt               |      | Tidligere tilstandsrapport       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Teknisk etat                |      |                                  | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 24.06.2026 |           |
| 2       | 24.06.2026 |           |
| 3       | 25.06.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18387-1304

Befaringsdato: 22.06.2026

Side: 18 av 19

Kilevoldveien 3, 1659 TORP  
Gnr 638 - Bnr 6  
3107 FREDRIKSTAD

Feldtcon a/s  
Wielsgaardsvei 7  
1654 SELLEBAKK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

### Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Meglerhuset Borg AS



## Egenerklæring

Kilevoldveien 3, 1659 TORP

02 Jun 2026

### Informasjon om eiendommen

| Adresse         | Postadresse     | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Kilevoldveien 3 | Kilevoldveien 3 |              |

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

#### Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

#### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

#### Når kjøpte du boligen?

19 july 2024

#### Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**  
3 mnd pga oppussing.

#### Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

### Informasjon om selger

#### Selger

Fjeld, Thomas

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget  
 Alt var råttent, og måtte byttes ut.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall  
 2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Oppbygging av gulv og vegg på bad. Sammens med sønn som er fagarbeider.Tomrer. Alt er dokumentert med bilder.

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
 2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Ei-kontroll ble utført på hele huset og alt ble rettet opp i henhold til krav. Hovedsikring ble flyttet fra innsiden av hus til stolpe.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Slevik elektriske. Øyenkilen elektriske.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

13.1.2 Årstall  
 2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

13.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Fliser og vegger ble satt opp med faglært sønn. Og montering av dusjkabinett. Alt er dokumentert med bilder.

Ventilasjon og oppvarming

Side 3



14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen setningsskader i garasjen som er murt igjen i 2024.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Fanget en rotte på loftet i 2025. ellers ingenting.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Svertesopp i vinduet på soverommet pga dårlig ventilasjon. Åpnet alle ventiler og vasket ned vinduene og veggene.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er montert inn varmepumpe. Taket er etterisolert med ca 20 cm.

#### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74045068

### Egenerklæringskjema

Name: **Thomas Fjeld**      Date: **2026-06-02**

Identification  
 Thomas Fjeld

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:  
Thomas Fjeld      02/06-2026 15:04:43      BankID OIDC High

---

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



## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 638/6/0/0

Eierrepresentant: Fjeld Thomas

Regningsmottaker: Fjeld Thomas

### OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |          |                  |     |
|------------|------------------|----------------|----------|------------------|-----|
| Type       | Grunneiendom     | Bruksnavn      | BORGHEIM | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja       | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 638              | Seksjonert     | Ja       | Punktbeste       | Nei |
| Bruksnr    | 6                | Oppgitt areal  | 694 m2   | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 499,3 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |          |                  |     |

### ADRESSER

(Antall: 2)

|         |                              |              |           |           |           |
|---------|------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| Adresse | Kilevoldveien 3<br>1659 TORP | Tilleggsnavn | Sundløkka | Kirkesogn | Borge     |
|         |                              | Grunnkrets   | Sundløkka | Valgkrets | Sellebakk |
| Adresse | Kilevoldveien 1<br>1659 TORP | Tilleggsnavn | Sundløkka | Kirkesogn | Borge     |
|         |                              | Grunnkrets   | Sundløkka | Valgkrets | Sellebakk |

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare                      | Grunnlag    | Enhetspris  | Fra        | Andel | Korr% | Arsbeløp inkl. mva  |
|---------------------------|-------------|-------------|------------|-------|-------|---------------------|
| 153 BRANNTILSYN 1 LØP     | 1,00 1 løp  | kr 488,00   | 01.07.2026 | 1/1   | 0     | kr 488,00           |
| 1104 RENOVASJON - 140 L   | 1,00 140 l  | kr 3 135,00 | 01.07.2026 | 1/2   | 0     | kr 1 959,00         |
| 4260 VANN - BOLIG         | 100,00 M3   | kr 12,55    | 01.07.2026 | 1/1   | 0     | kr 1 443,00         |
| 4270 VANN FASTGEB. BOLIG  | 1,00 Boenh. | kr 1 081,00 | 01.07.2026 | 1/1   | 0     | kr 1 243,00         |
| 4360 AVLØP - BOLIG        | 100,00 M3   | kr 38,09    | 01.07.2026 | 1/1   | 0     | kr 4 380,00         |
| 4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 2 464,00 | 01.07.2026 | 1/1   | 0     | kr 2 834,00         |
|                           |             |             |            |       |       | <b>kr 12 347,00</b> |

## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 638/6/0/0

Eierrepresentant: Fjeld Thomas

Regningsmottaker: Fjeld Thomas

### OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |          |                  |     |
|------------|------------------|----------------|----------|------------------|-----|
| Type       | Grunneiendom     | Bruksnavn      | BORGHEIM | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja       | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 638              | Seksjonert     | Ja       | Punktbeste       | Nei |
| Bruksnr    | 6                | Oppgitt areal  | 694 m2   | Kulturminne      | Nei |
| Festnr     | 0                | Beregnet areal | 499,3 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |          |                  |     |

### ADRESSER

(Antall: 2)

|         |                              |              |           |           |           |
|---------|------------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| Adresse | Kilevoldveien 3<br>1659 TORP | Tilleggsnavn | Sundløkka | Kirkesogn | Borge     |
|         |                              | Grunnkrets   | Sundløkka | Valgkrets | Sellebakk |
| Adresse | Kilevoldveien 1<br>1659 TORP | Tilleggsnavn | Sundløkka | Kirkesogn | Borge     |
|         |                              | Grunnkrets   | Sundløkka | Valgkrets | Sellebakk |

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | Grunnlag             | Enhetspris  | Fra         | Andel      | Korr% | Arsbeløp inkl. mva |                     |
|------|----------------------|-------------|-------------|------------|-------|--------------------|---------------------|
| 153  | BRANNTILSYN 1 LØP    | 1,00 1 løp  | kr 488,00   | 01.07.2026 | 1/1   | 0                  | kr 488,00           |
| 1104 | RENOVASJON - 140 L   | 1,00 140 l  | kr 3 135,00 | 01.07.2026 | 1/2   | 0                  | kr 1 959,00         |
| 4260 | VANN - BOLIG         | 100,00 M3   | kr 12,55    | 01.07.2026 | 1/1   | 0                  | kr 1 443,00         |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG  | 1,00 Boenh. | kr 1 081,00 | 01.07.2026 | 1/1   | 0                  | kr 1 243,00         |
| 4360 | AVLØP - BOLIG        | 100,00 M3   | kr 38,09    | 01.07.2026 | 1/1   | 0                  | kr 4 380,00         |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 1,00 Boenh. | kr 2 464,00 | 01.07.2026 | 1/1   | 0                  | kr 2 834,00         |
|      |                      |             |             |            |       |                    | <b>kr 12 347,00</b> |



## Eiendomsstatus, ordre 638\_6\_0\_2

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                       |                      |        |        |
|-----------------------|----------------------|--------|--------|
| Gnr: 638              | Bnr: 6               | Fnr: 0 | Snr: 2 |
| Adresse:              | Kilevoldveien 3      |        |        |
| Areal matrikkelenhet: | 499.3 m <sup>2</sup> |        |        |

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

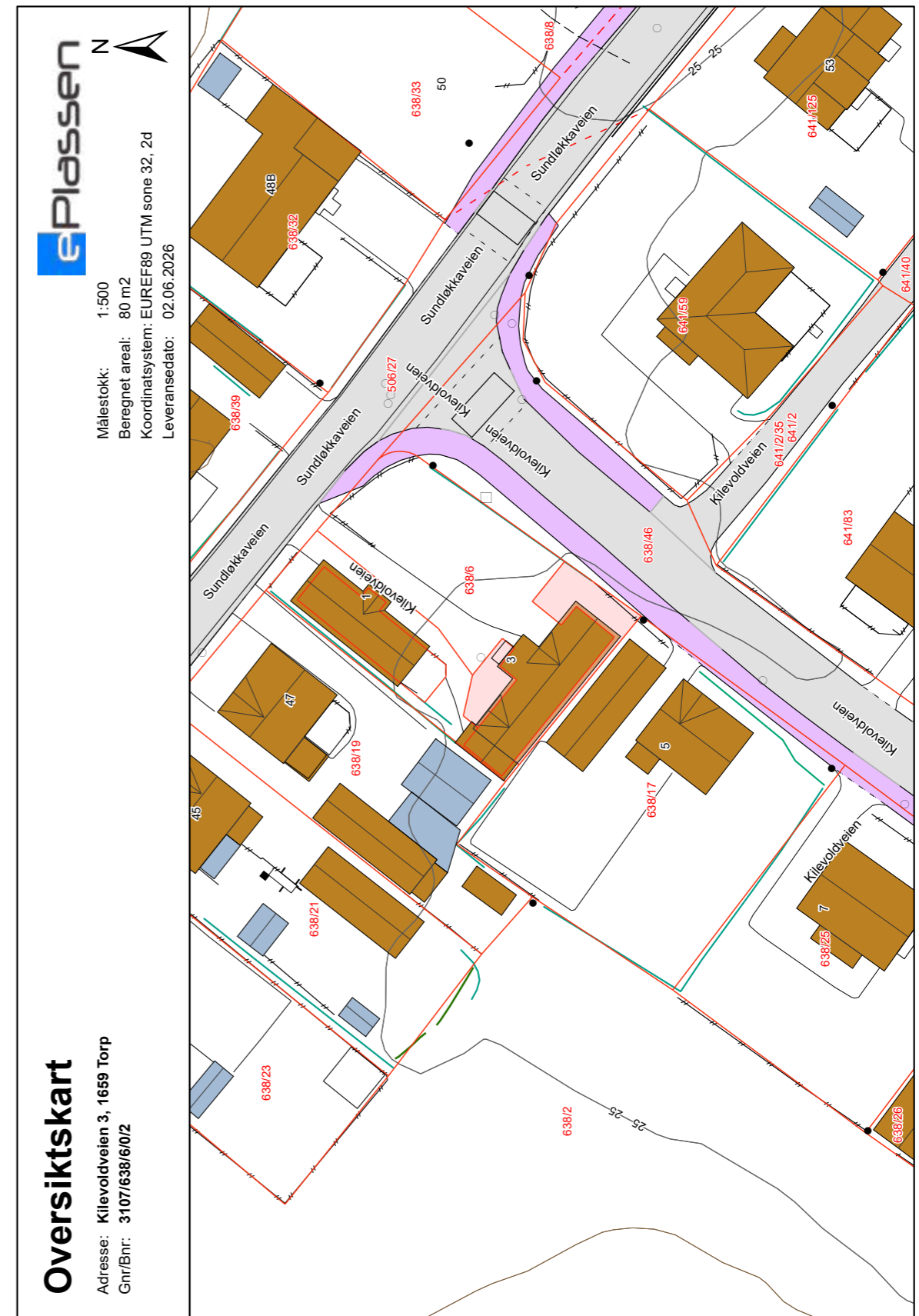
Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

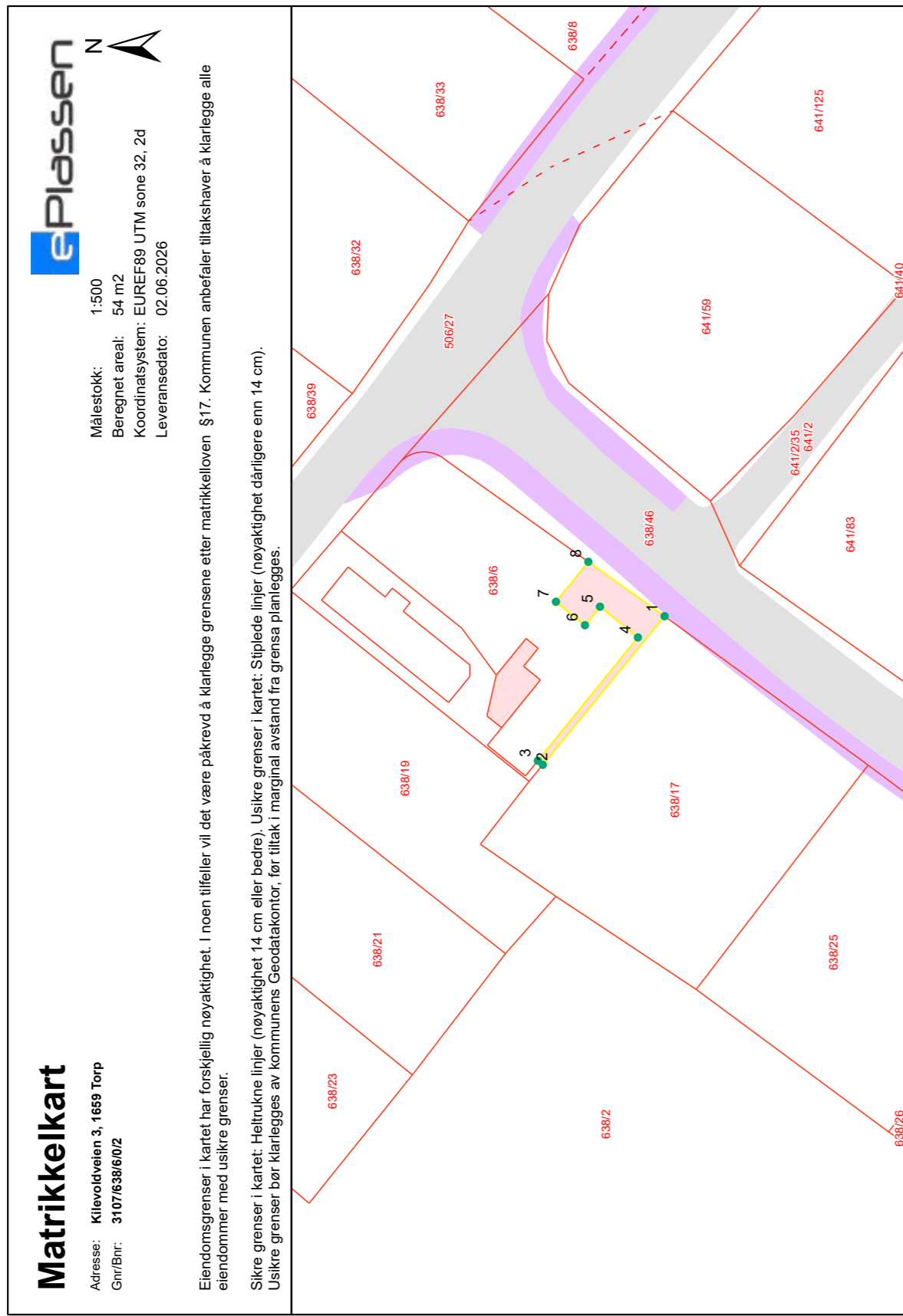
### Planopplysninger:

|   |                               |   |
|---|-------------------------------|---|
| <b>Kommuneplan:</b><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035<br><a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a> | <b>Vedtatt:</b><br>15.06.2023 | <b>Formål/hensynssone:</b><br>1001 - Bebyggelse og anlegg<br><b>Hensynssoner:</b><br>310 - Ras- og skredfare<br>550 - Hensyn landskap<br>570 - Hensyn kulturmiljø<br>810 - Krav om felles planlegging |
| <b>Reguleringsplaner:</b><br>1067 Gretnes - Sundløkka   | <b>Vedtatt:</b><br>31.05.2024 | <b>Formål:</b><br>1110 - Boligbebyggelse<br>2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.<br><b>Hensynssoner:</b><br>140 - Frisiktsone<br>310 - Ras- og skredfare<br>570 - Bevaring kulturmiljø                   |
| <b>Plandokumenter reguleringsplan:</b><br><a href="#">Bestemmelser.pdf</a>  |                               |   |

### 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.

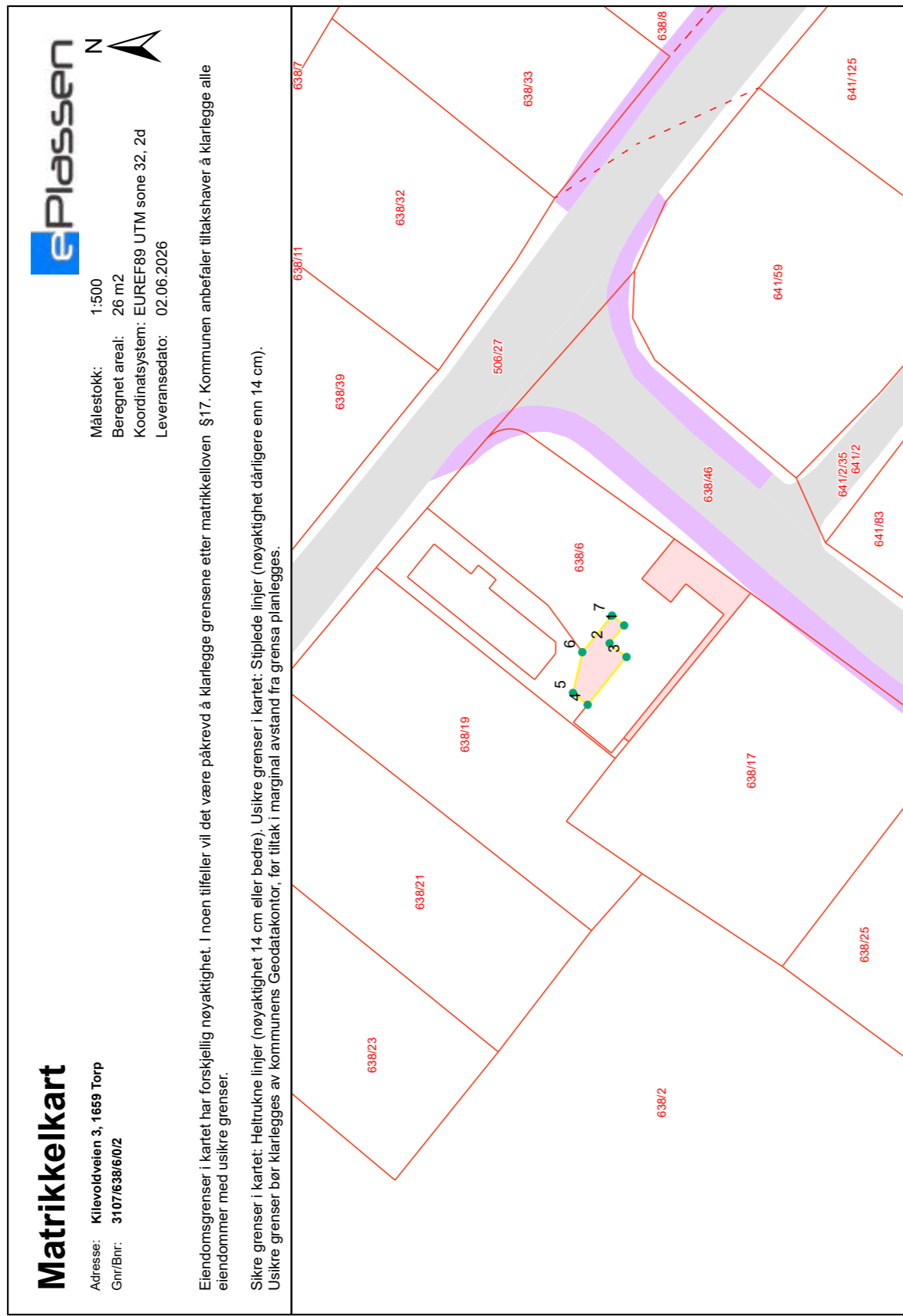




## Grensepunkttrappert

Beregnet areal: 54 m<sup>2</sup>  
 Arealmerknad:  
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype   | Målemetode    | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|-------------------|---------------|------------------|--------|--------|
| 1     | 6571312.64 | 619403.54 | Jord                  | Annet grensemerke | Totalstasjon  | 14               | 20.34  | 0      |
| 2     | 6571325.52 | 619387.81 | Ikke spesifisert      | Umerket           | Tatt fra plan | 0                | 0.68   | 0      |
| 3     | 6571326.05 | 619388.24 | Ikke spesifisert      | Umerket           | Tatt fra plan | 0                | 16.81  | 0      |
| 4     | 6571315.46 | 619401.29 | Ikke spesifisert      | Umerket           | Tatt fra plan | 0                | 5.17   | 0      |
| 5     | 6571319.47 | 619404.54 | Ikke spesifisert      | Umerket           | Tatt fra plan | 0                | 2.53   | 0      |
| 6     | 6571321.07 | 619402.58 | Ikke spesifisert      | Umerket           | Tatt fra plan | 0                | 3.95   | 0      |
| 7     | 6571324.13 | 619405.07 | Ikke spesifisert      | Umerket           | Tatt fra plan | 0                | 5.45   | 0      |
| 8     | 6571320.7  | 619409.3  | Ikke spesifisert      | Umerket           | Tatt fra plan | 0                | 9.91   | 0      |



## Grensepunktrapport

Beregnet areal: 26 m<sup>2</sup>  
 Arealmerknad:  
 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode    | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|-------|------------|-----------|-----------------------|-----------------|---------------|------------------|--------|--------|
| 1     | 6571326.01 | 619400.13 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Tatt fra plan | 0                | 2.44   | 0      |
| 2     | 6571327.55 | 619398.24 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Tatt fra plan | 0                | 2.3    | 0      |
| 3     | 6571325.76 | 619396.79 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Tatt fra plan | 0                | 6.52   | 0      |
| 4     | 6571329.87 | 619391.73 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Tatt fra plan | 0                | 2      | 0      |
| 5     | 6571331.42 | 619392.99 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Tatt fra plan | 0                | 4.42   | 0      |
| 6     | 6571330.44 | 619397.3  | Ikke spesifisert      | Umerket         | Tatt fra plan | 0                | 4.99   | 0      |
| 7     | 6571327.29 | 619401.17 | Ikke spesifisert      | Umerket         | Tatt fra plan | 0                | 1.65   | 0      |



**Melding til tinglysing**  
Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

**Rekvirent av tinglysing**  
Organisasjonsnr. Navn Adresse  
97387774 FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE SAMFUNN Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

**Rekvirent(er) av forretning**  
Fødselsdato/Orgnr Navn Bruksenhe Adresse  
310373 FIELD THOMAS Sperlingveien 8, 1654 SELLEBAKK

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**  
Knr Gnr Bnr  
3107 638 6

**Nye seksjoner**  
Knr Gnr Bnr Fnr Snr Sameiebrøk Formålkode Boligseksjon Eksklusivt utareal  
3107 638 6 0 1 1/2 Boligseksjon Ja Ja  
3107 638 6 0 2 1/2 Boligseksjon Ja Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Side 1 av 1

10.03.2026 09:34



**Søknad om seksjonering**

**Tinglyingsrekvirenten (kommunen)**  
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.  
Kommunens navn: Fredrikstad | Kommunens adresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad | Kontaktperson: Audun Baklid

**1. Opplysninger om innsenderen**  
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).  
Navn: Thomas Feld | Fødselsnr./Org.nr.: 310373 | E-postadresse: Thomas.feld3@gmail.com  
Adresse: Sperlingveien 8 | Postnummer: 1654 | Poststed: Selbake. | Telefonnummer: 48841084

**2. Opplysninger om eiendommen**  
Kommunenr.: 3107 | Kommunens navn: fr kommune | Gårdsnr.: 638 | Bruksnr.: 6 | Festenr.:

**3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))**  
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) Navn Eierandel (oppgis som brøk)  
310373 [redacted] Thomas Feld 1/1

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.  
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| Seksjonsnummer | Seksjonens formål                               |                    |                         | Sameiebrøk (teller)   |        |               | Tilleggsareal   |      |        |               |               |
|----------------|---|--------------------|-------------------------|---|--------|---------------|---|------|--------|---------------|---------------|
|                | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) | N = næringsseksjon | SB = samleseksjon bolig | Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |        |               | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |      |        |               |               |
| S.nr           | Formål  | Brøk (teller)      | Tilleggsareal           | S.nr  | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal   | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1              | B   | 1                  | BG                      | 13  |        |               |   | 25   |        |               | 49            |
| 2              | B   | 1                  | BG                      | 14  |        |               |   | 26   |        |               | 50            |
| 3              |   |                    |                         | 15  |        |               |   | 27   |        |               | 51            |
| 4              |   |                    |                         | 16  |        |               |   | 28   |        |               | 52            |
| 5              |   |                    |                         | 17  |        |               |   | 29   |        |               | 53            |
| 6              |   |                    |                         | 18  |        |               |   | 30   |        |               | 54            |
| 7              |   |                    |                         | 19  |        |               |   | 31   |        |               | 55            |
| 8              |   |                    |                         | 20  |        |               |   | 32   |        |               | 56            |
| 9              |   |                    |                         | 21  |        |               |   | 33   |        |               | 57            |
| 10             |   |                    |                         | 22  |        |               |   | 34   |        |               | 58            |
| 11             |   |                    |                         | 23  |        |               |   | 35   |        |               | 59            |
| 12             |   |                    |                         | 24  |        |               |   | 36   |        |               | 60            |
| Sum tellere: 2 |   |                    |                         | Nevner = 2  |        |               |   |      |        |               |               |

Dato: | Innsenderens underskrift:



**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameiendeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a)  hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c)  det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e)  seksjoneringen omfatter bare én grunnelendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f)  det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g)  rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h)  arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i)  det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato \_\_\_\_\_ Innsenderens underskrift \_\_\_\_\_



**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameiendeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**10. Underskrifter**

| Sted og dato   | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|----------------|----------------------------|--------------------------------|
| Fr.stad 4/3-26 | Thomas Fjeld               | THOMAS FJELD                   |
|                |                            |                                |
|                |                            |                                |
|                |                            |                                |
|                |                            |                                |
|                |                            |                                |
|                |                            |                                |
|                |                            |                                |

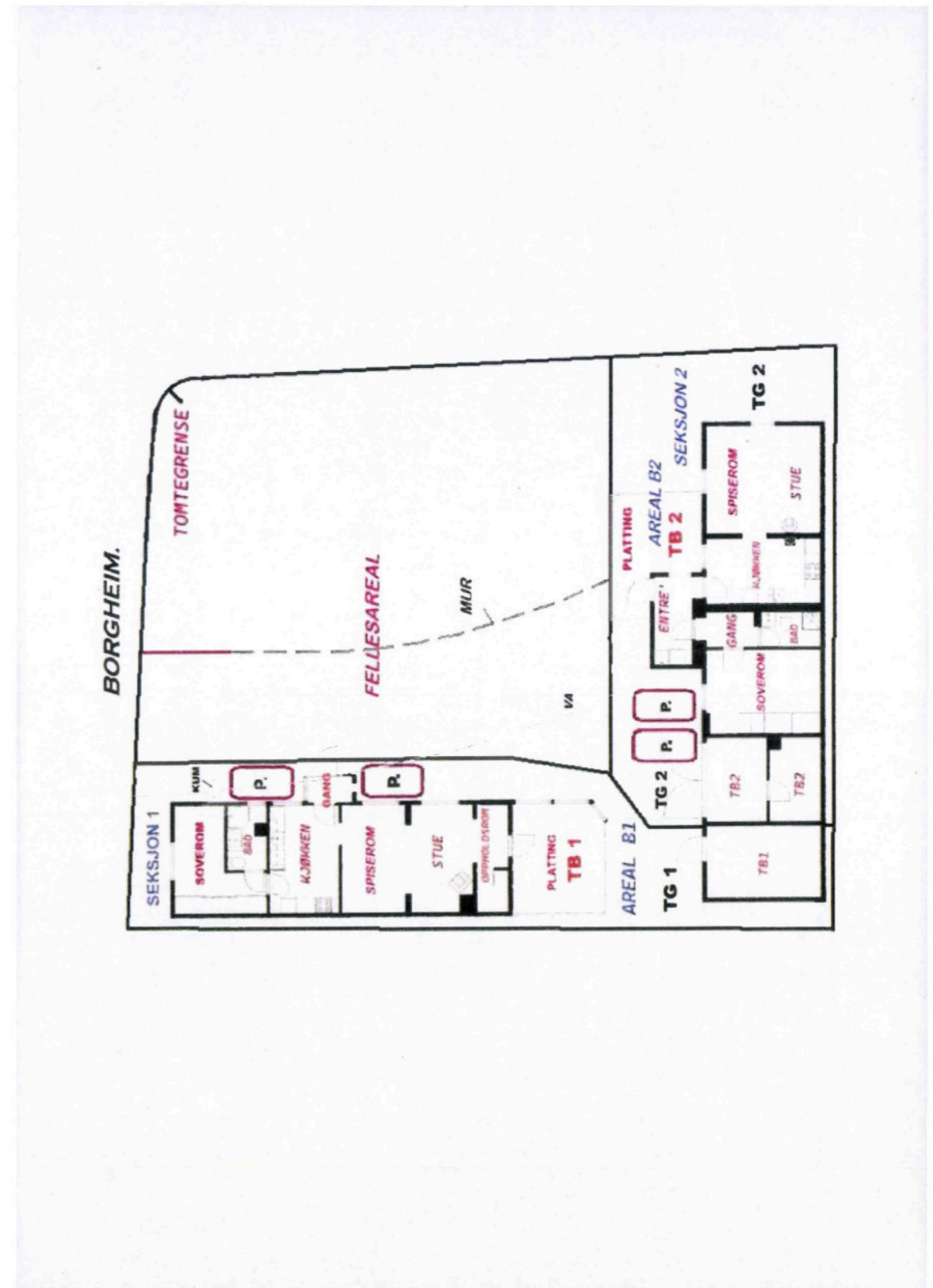
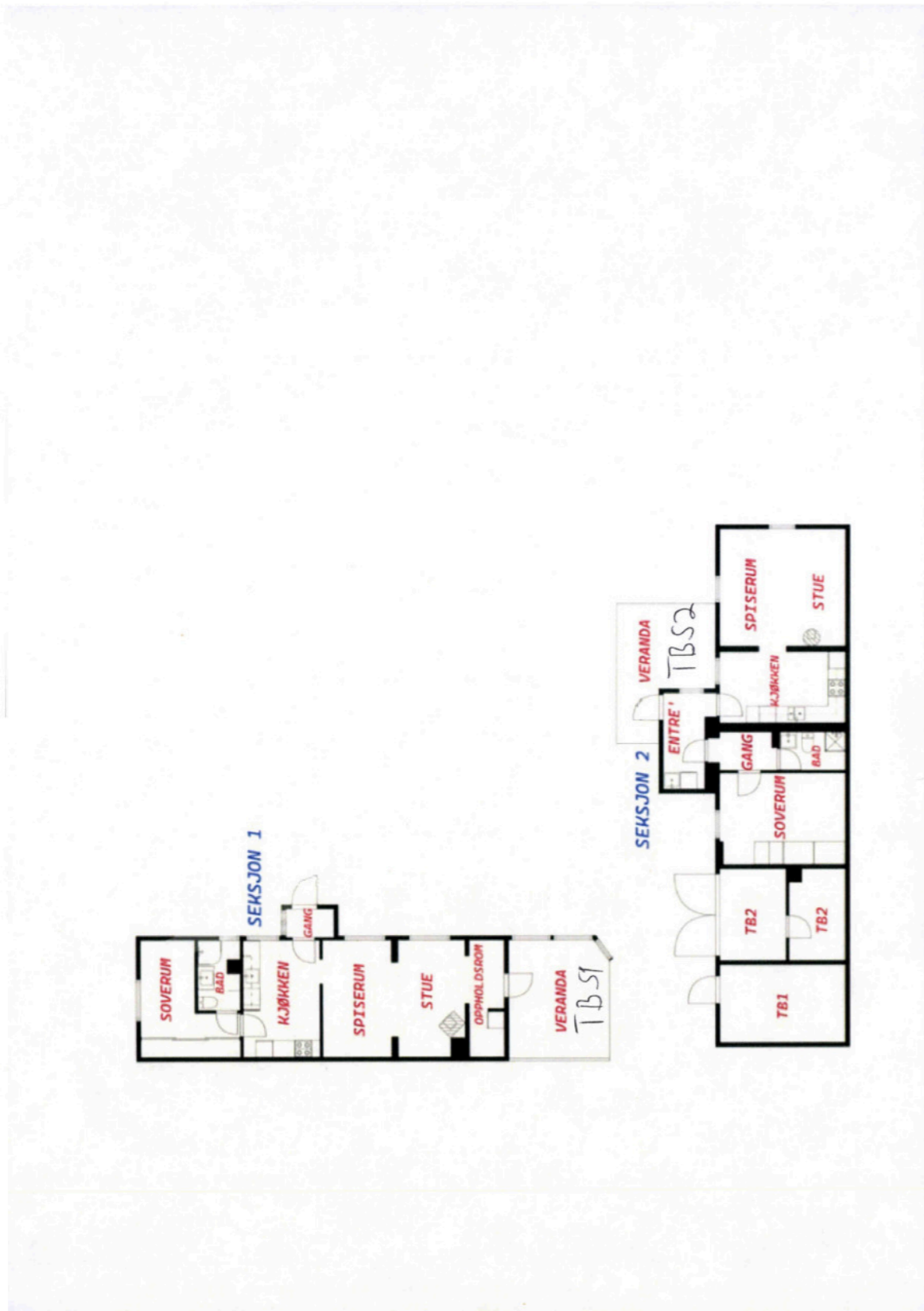
**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til Innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

|                    |                               |                 |               |          |
|--------------------|-------------------------------|-----------------|---------------|----------|
| Kommunenr.<br>3107 | Kommunens navn<br>Fredrikstad | Gårdsnr.<br>638 | Bruksnr.<br>6 | Festenr. |
| Dato<br>9.3.26     | Underskrift<br>Audun Baklid   | Stempel<br>     |               |          |

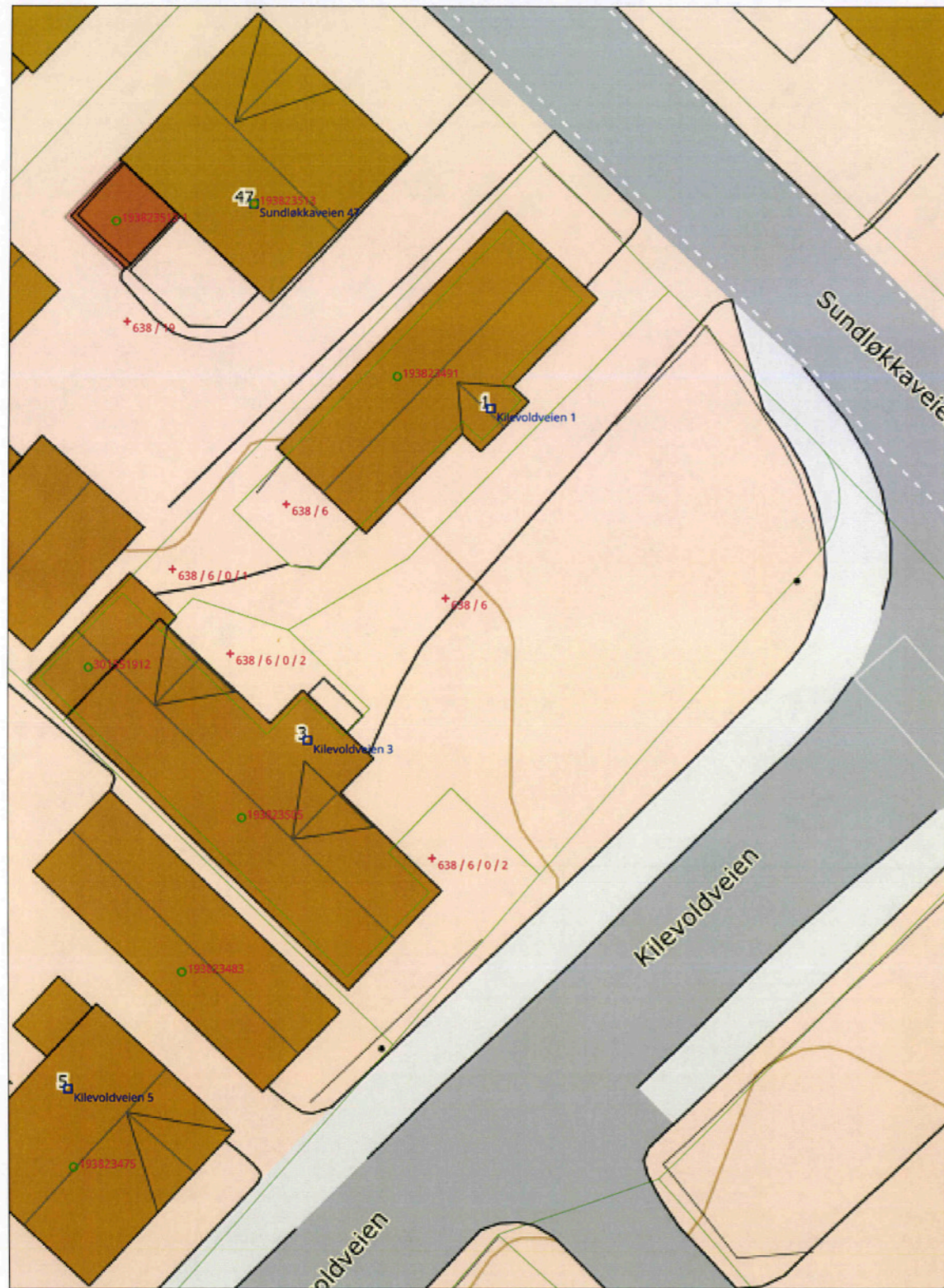
Dato \_\_\_\_\_ Innsenderens underskrift \_\_\_\_\_





Attestert kopi av dok.nr. 2026/387415/200  
Attestingstidspunkt 2026-06-25 09:48

Side 7 av 8

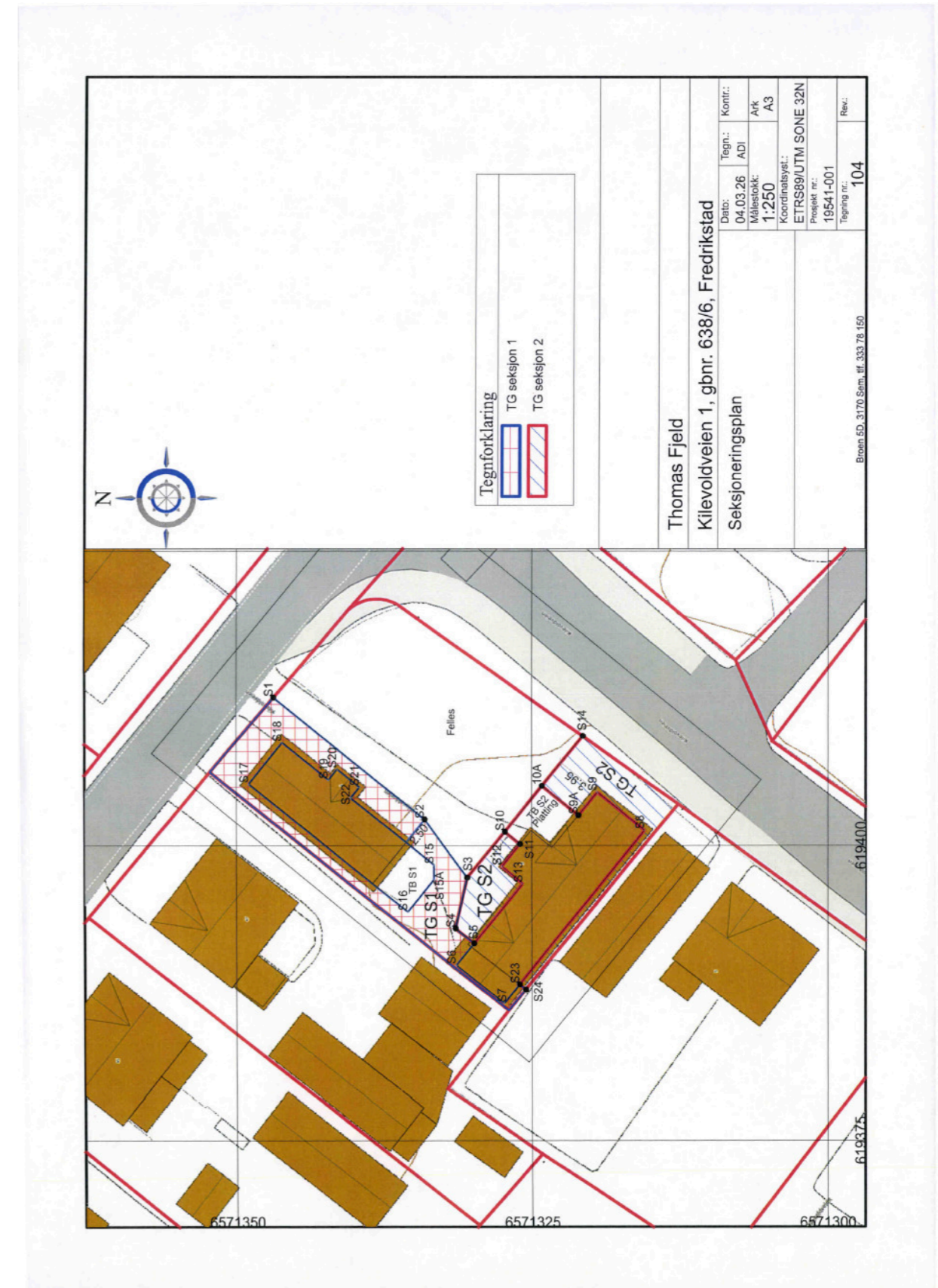


Senterposisjon: 277429.70, 6575977.80  
Koordinatsyste: EPSG:25833  
Utskriftsdato: 07.04.2026



Attestert kopi av dok.nr. 2026/387415/200  
Attestingstidspunkt 2026-06-25 09:48

Side 8 av 8



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# 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 henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

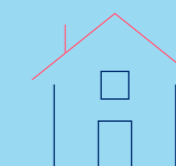
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 17 900 |



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Kilevoldveien 3, 1659 TORP. Gnr. 638, bnr. 6, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 1700260192  
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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.



[proaktiv.no](https://proaktiv.no)



**Kai Roger Hagen**

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

[kai.roger.hagen@proaktiv.no](mailto:kai.roger.hagen@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Sarpsborg**

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, [borg@proaktiv.no](mailto:borg@proaktiv.no)