

PROAKTIV

Halvpart av tomannsbolig
med godkjent innredet
kjeller



PAUL HOLMSENS VEI 11



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

• 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

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



FREDRIKSTAD - OREDALLEN

Halvpart av tomannsbolig med godkjent innredet kjeller - Populært
boområde - Sentralt!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Paul Holmsens vei 11, 1613
Fredrikstad

Gnr./Bnr.: Gnr. 209, bnr. 119, i Fredrikstad
kommune

Prisantydning: 3.790.000,-

Omkostninger: 114.000,-

Totalpris: 3.904.000,-

Kommunale avgifter: 26.294,-

Boligtype: Tomannsbolig

Eierform: Selveier

Byggeår: 1955

Rom/soverom: 6/4

BRA: 115 m²

BRA-i: 115 m²

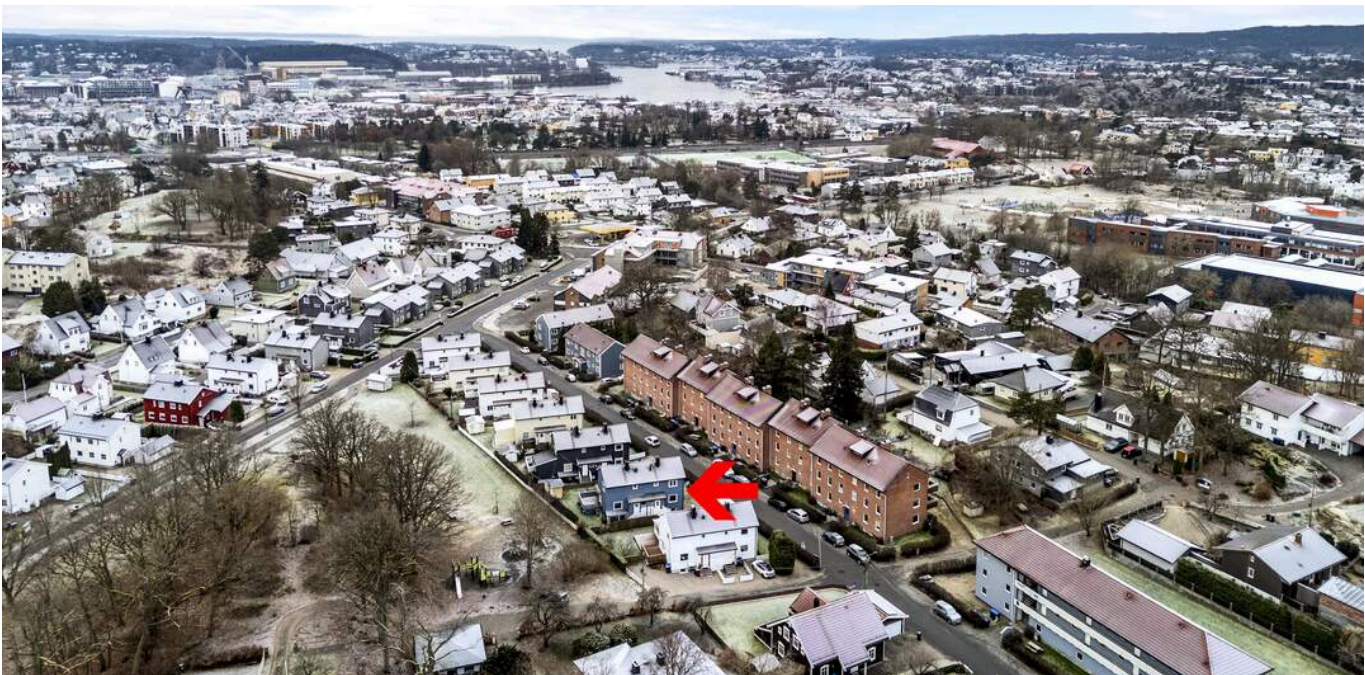
TBA: 9 m²

Garasje/Parkering:
Biloppstillingsmulighet på gårds plass.

Tomt: 215 m²

INNHold

2	4	8	10
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Kontorets side
11	12	20	24
Leder/megler	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
107	109		
Budskjema	Vedlegg		



CHRISTIANSLUND

Kommune: Fredrikstad / Område: Fredrikstad – Oredalen

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 populært boområde ved Christianslund i Fredrikstad kommune.

Området er et populært boområde med korte avstander til skoler, barnehager, idrettsanlegg og diverse forretninger.

Det er ca. 20 minutters spasertur til Fredrikstad sentrum, og det er kort gangavstand til Fredrikstadmarka med fine turløyper og turterreng.

Det er kort avstand til bussholdeplass med gode forbindelser til Fredrikstad sentrum.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

Geas Christianslund Linje 102, 116	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 2.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Christianslund PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Frydenberg PostNord	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Torvbyen	20 min
Boots apotek Fredrikstad	17 min

SPORT

Trosvik skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	7 min 0.5 km
Brajo balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
EVO Fredrikstad	17 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fredrik II VGS. avd. Frydenberg - Østf...	6 min
Fredrik II vgs. Fredrikstad	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

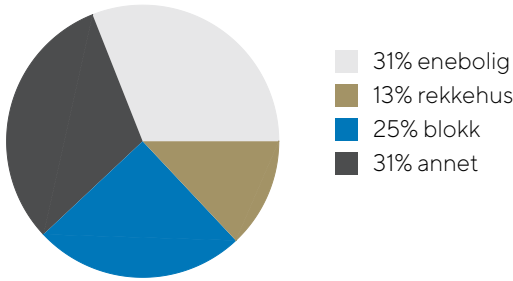
Fra rundkjøringene på Christianslund, følg Veumveien nordover og ta første til høyre inn Christianslund Alle. Kjør forbi Extra butikken og hold til venstre inn Paul Holmsens vei. Eiendommen er så beliggende på høyre hånd etter ca. 150 meter.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

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



BOLIGMASSE

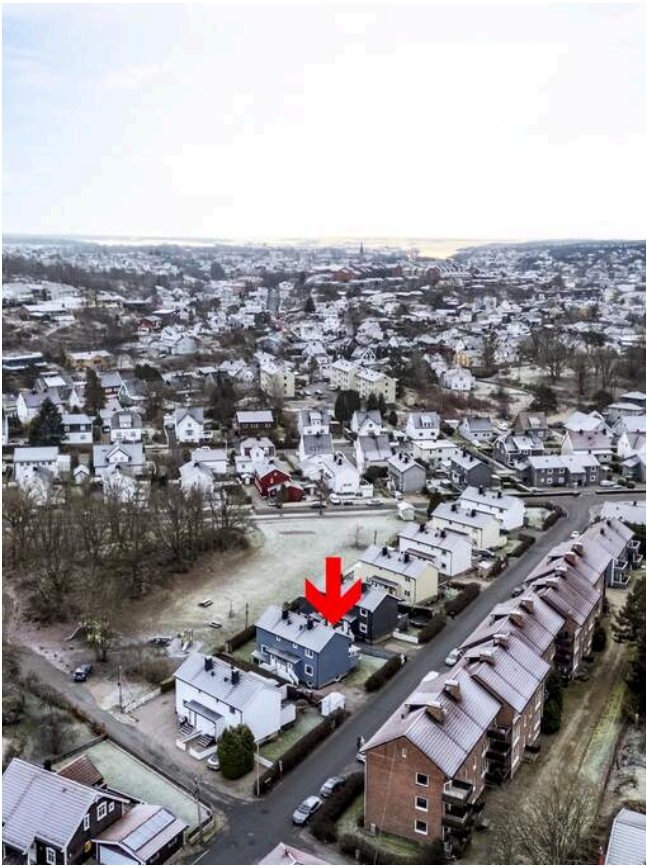


SKOLER

Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	19 min 1.8 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	7 min 0.6 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	17 min 1.4 km

BARNEHAGER

Christianslund barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 0.7 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	10 min 0.8 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 0.9 km



VELKOMMEN TIL PAUL HOLMSENS VEI 11

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Kjeller med murvegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1. etasjen med bindingsverk. Yttervegger kledd utvendig med stående malt trepanel og saltak tekket med betongstein og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer med isolerglass. Malte ytterdører. Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:
- Ytterkledning malt i 2020
- Drenert deler av grunnmur i 2018
- Innredet og bruks endret kjeller etasjen i 2018.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 04.12.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Utvendige beslag har utettheter. Taknedløp går ned i overvannsledningen. I Fredrikstad Kommune er det pålegg tak overvann til terreng. Det er ikke montert snøfangere på yttertaket, det er eiers ansvar å sørge for at ikke snø fra yttertaket faller ned og lager skader. Det anbefales å montere snøfangere. Det ble registrert fukt i treverk rundt pipe.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue i kjeller. I stue i 1. etasje er det målt ca. 25 mm høydeforskjell innenfor 2 meter og ca. 32 mm gjennom hele rommet. I trapperom i 2. etasje er det målt ca. 25 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. I hovedsoverom i 2. etasje er det målt ca. 17 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Det ble registrert en del knirk i konstruksjonen.
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Elektrisk anlegg: Utbedre tilsyn rapport i 2023 med 4 punkter. Bokset speilbelysning. Lagt kabel/jording til 3 stk soverom i 2.etg. felles jord på kurs 9 og 12. Det ble utført et tilsyn som ble lukket i 2023. Det ble allikevel registrert løse kabler og skjøting av ledninger med sukkerbit på v.v.bereder. Utvidet kontroll anbefales.
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Slukke utstyret har gått ut på dato.

TG 2:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Elde og værslitasje på deler av vindskier. Mosegrodd tak over inngangs partiet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger/terrasser og rom under balkonger: Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Det er oppført en enkel konstruksjon direkte på verandagulvet, noe som gir begrenset beskyttelse mot vær og vind. Dette kan medføre økt risiko for fukt- og værrelaterte skader i konstruksjonen.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Deler av anlegget er av eldre dato.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Stakeluke er vanskelig tilgjengelig uten å åpne opp kassen. Deler av anlegget er av eldre dato.
- Ventilasjon: Det ble registrert redusert ventilasjon i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Overflater gulv bad/vaskerom kjeller: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sluk, membran og tettesjikt bad/vaskerom/kjeller: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Ventilasjon bad/vaskerom kjeller: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater og innredning kjøkken kjeller: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det ble registrert avvik i monteringen av innredningen, samt enkelte skader på overflater. Gulvet på kjøkkenet har svelleskader. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet
- Overflater vegger og himling bad: Himlingen har kvist utslag som er synlige gjennom overflatebehandlingen, indikasjon på for lite lufting av rommet.
- Overflater gulv bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sanitærutstyr og innredning bad: Baderoms innredningen har svelleskader.
- Ventilasjon bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater og innredning kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

Parkering

Biloppstillingsmulighet på gårdsplass.



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



”

"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

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
tusener 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.

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

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Halvpart av tomannsbolig på 2 plan, samt kjeller som inneholder:

1. etasje: Hall med trapp, trapperom, kjøkken og stue.

2. etasje: Trapperom, bad og 3 soverom.

U. etasje: Entre, trapperom, gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og soverom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 115 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal):
- Totalt BRA: 115 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 9 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Halvpart av tomannsbolig som går over 2 plan, samt en innredet kjeller. Boligen er beliggende i et populært boligområde på Christianslund med både butikk, bakeri, skole, barnehage m.m. i umiddelbar nærhet. Kort vei til Fredrikstad sentrum.

Boligen er modernisert over tid og det er søkt om og godkjent i Fredrikstad kommune i 2018 den innredede kjelleren.

Hyggelig hage og delvis innglasset terrasse.

Vi beveger oss inn i boligen og kommer først til entre og en hall. Det er forøvrig egen separat inngangsdør med innvendig trapp til kjeller.

Fra hall i 1. etasje er det videre trapp opp til 2. etasje.

I 1. etasje er det også en stor stue og kjøkken. Kjøkkenet har nymalte profilerte fronter og laminat benkeplate. Godt med skaplass. Frittstående hvitevarer. Det er i følge eier opplegg for vaskemaskin ved siden av kjøkken innredningen. Vindu på kjøkkenet gir godt med dagslys. Fra kjøkken er det nedgang til kjelleretasjen.

Fra stuen er det utgang til terrassen og hagen. Terrassen er delvis innglasset noe som bidrar til en ekstra stue i flere måneder i året. God plass i stue for både dagligstue og spisestue. Downlights i himling.

Vi tar trappen opp til 2. etasje hvor vi har hele 3 soverom og bad.

Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet. Det er installert dusjhjørne, vegghengt toalett og vask med skuffer under. Speil med overlys.

I kjeller er det varme i de fleste gulv.

Badet har fliser på vegg og gulv. Det er installert dusjnische, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant. Det er opplegg til vaskemaskin.



Lyst kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrert stekeovn og koketopp.

I tillegg kommer soverom og stue.

Eiendommen fremstår som en modernisert bolig, innholdsrik og med fleksible løsninger, i et populært beliggende område.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet. Det er pipe, men ikke tilkoblet ovn.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se 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.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



STUE

Stor stue med utgang til terrassen og hagen.
Terrassen er delvis innglasset noe som bidrar til en ekstra stue i flere måneder i året.
God plass i stue for både dagligstue og spisestue. Downlights i himling.



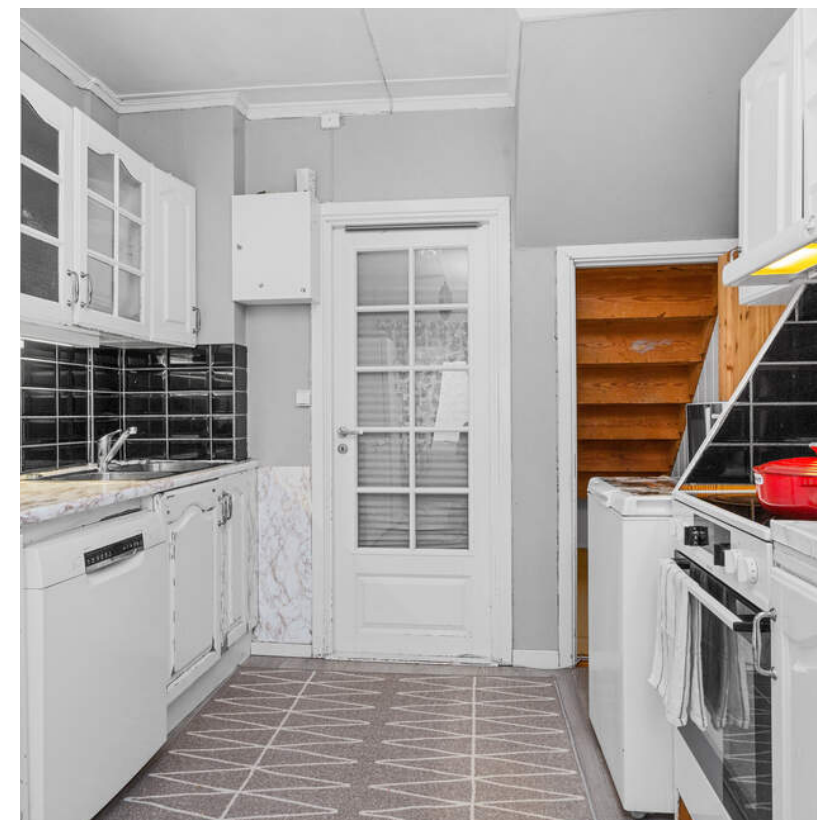
KJØKKEN

Kjøkkenet har nymalte profilerte fronter og laminat benkeplate.

Godt med skaplass.
Frittstående hvitevarer.

Det er i følge eier opplegg for vaskemaskin ved siden av kjøkken innredningen.

Vindu på kjøkkenet gir godt med dagslys





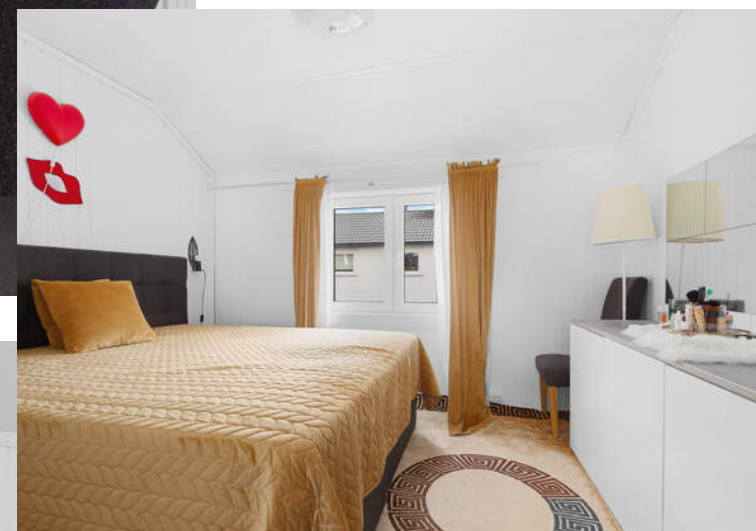
BAD

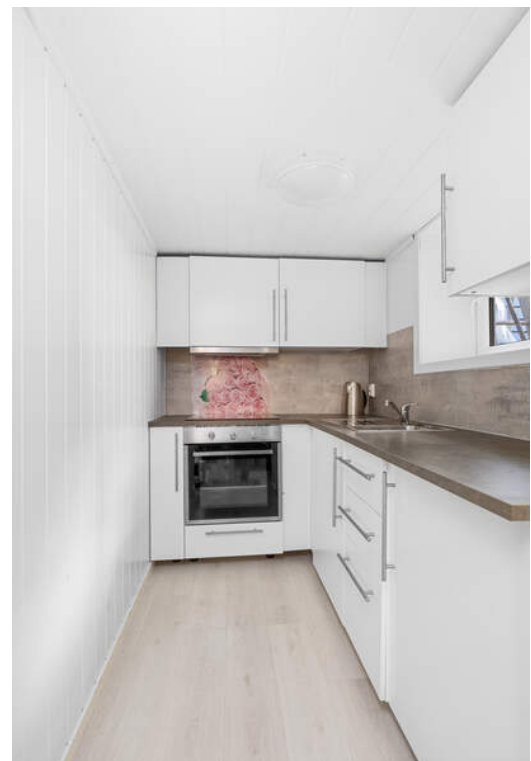
Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet. Det er installert dusjhjørne, vegghengt toalett og vask med skuffer under. Speil med overlys



SOVEROM

Det er 3 soverom i 2. etasje.





KJELLER

I kjeller er det varme i de fleste gulv.

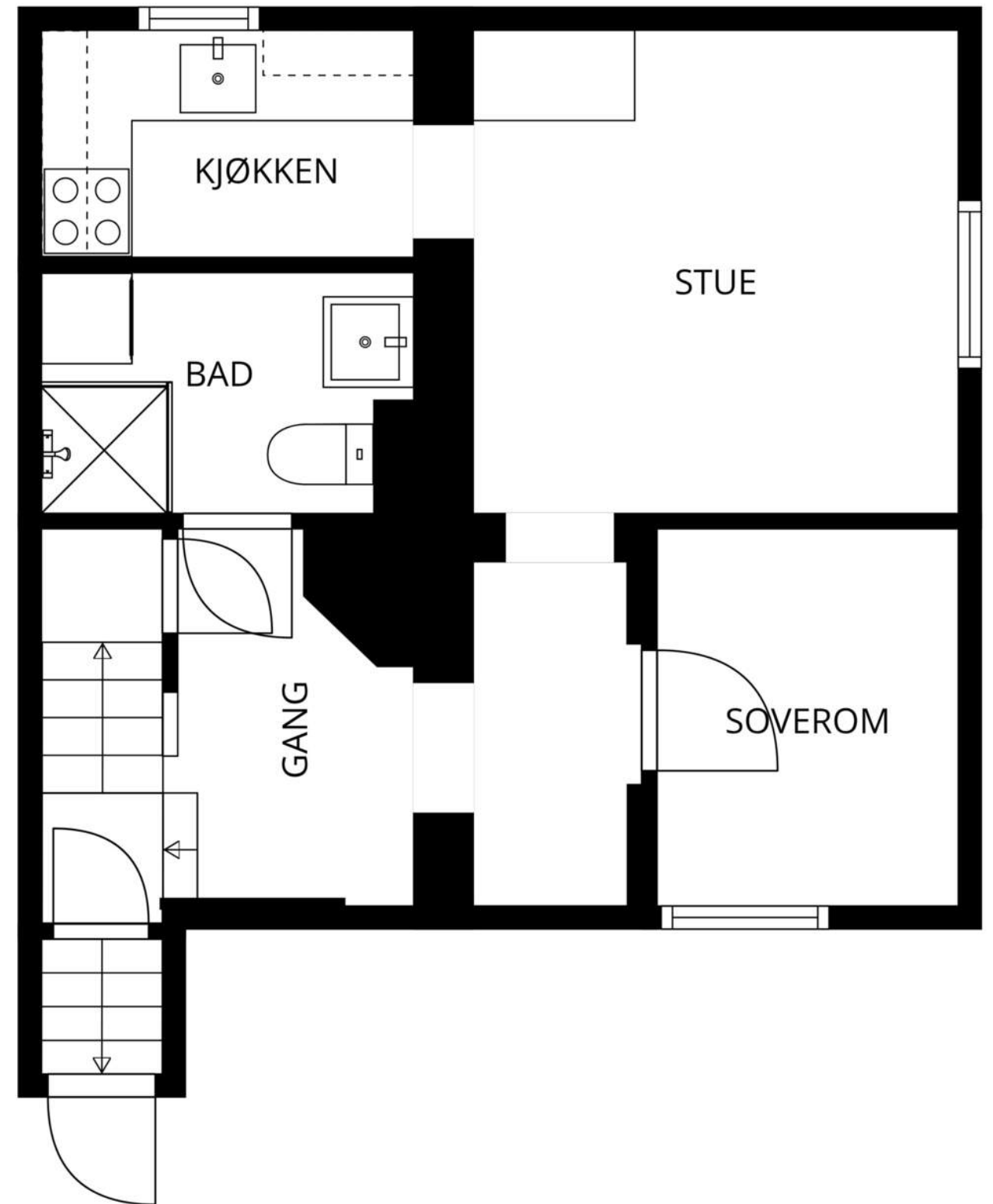
Badet har fliser på vegg og gulv. Det er installert dusjnise, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant. Det er opplegg til vaskemaskin.

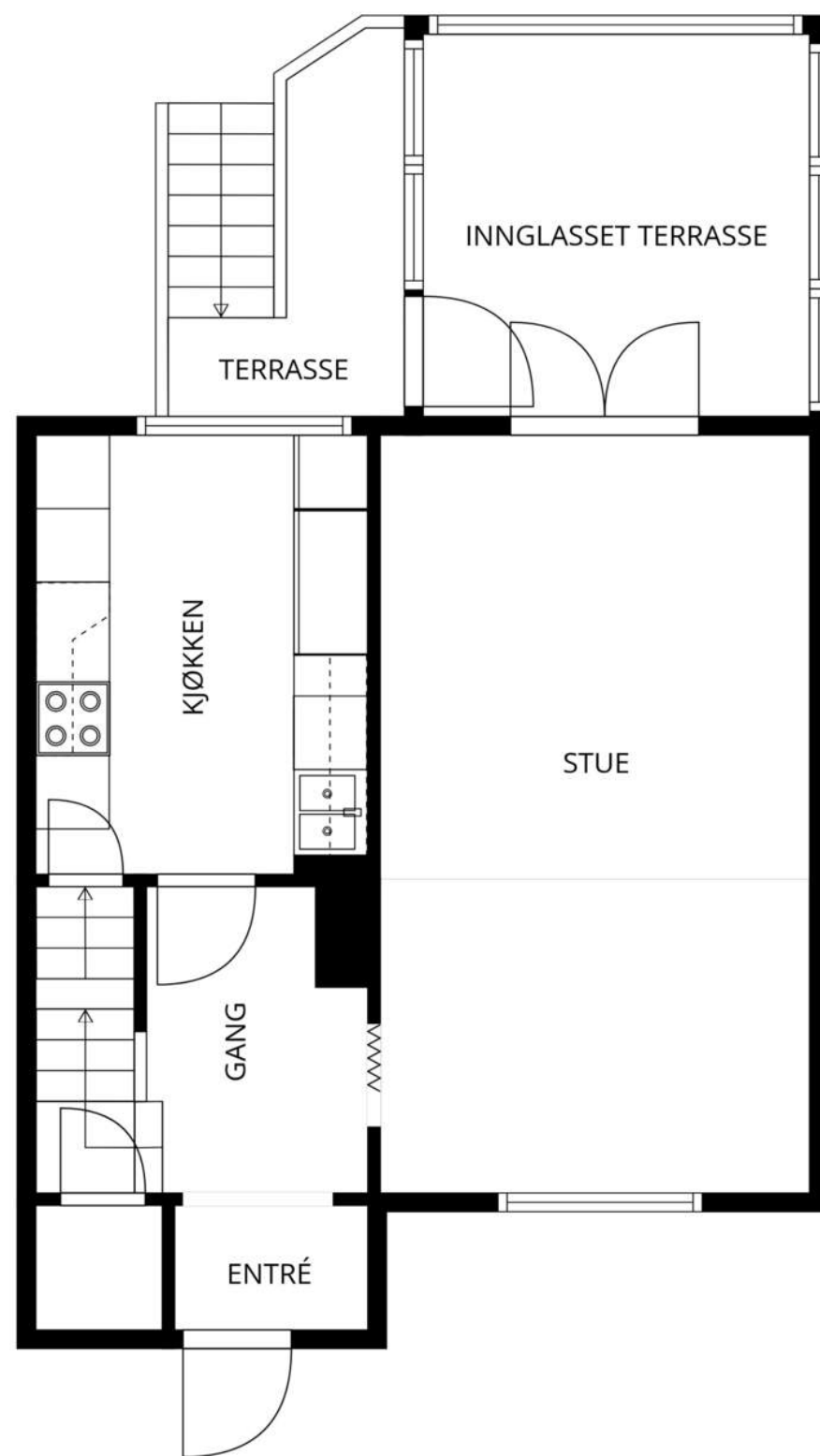
Lyst kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

I tillegg kommer soverom og stue.

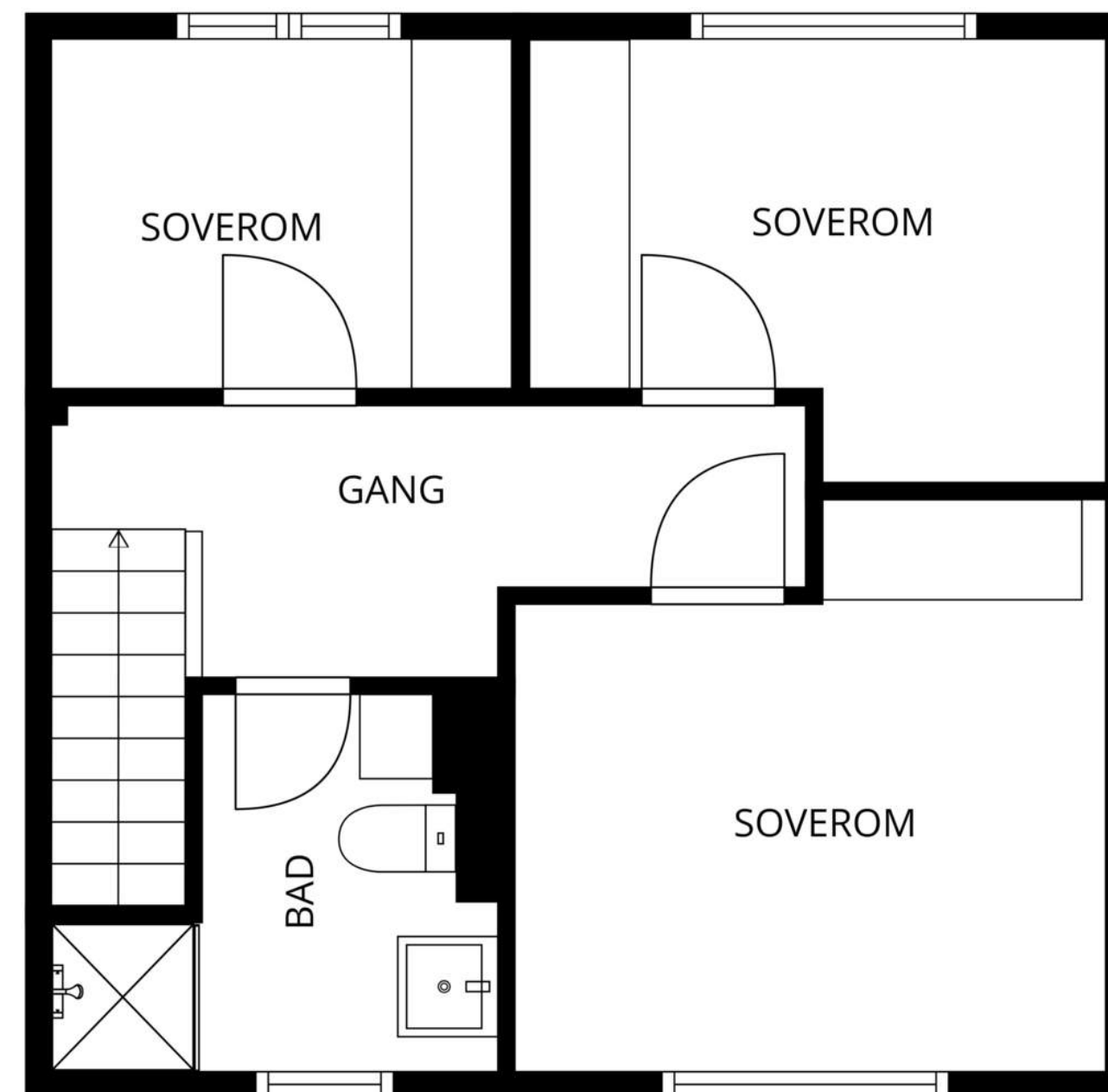


PLANTEGNINGER





MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 215 kvm, Eierform: Festet tomt, Festeavgift: 2,83. Liten lettstelt tomt med gruset adkomst og oppstillingsplass til bil.

Tomten er festet.
Bortfester: Fredrikstad kommune.
Festeavgift pr. år: 2.832,- (inkl i de kommunale avgiftene.)
Festekontrakten utløper: 14.04.2046.
Når kan festeavgiften reguleres: 14.04.2026 (KPI)
Kan festetomten innløses? Tilbud om innløsning av festetomt utarbeides etter forespørsel fra hjemmelshaver til festeretten.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 965 661 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 862 642 per 31.12.24

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 26 294 pr. år
Eiendomsskatt utgjør kr. 4 655,- av dette beløpet.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, festeavgift, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette er ikke uvanlig for boliger oppført på denne tiden, da slike dokumenter ofte ikke ble utstedt eller arkivert på samme måte som i dag. Kjøper gjøres oppmerksom på forholdet og oppfordres til selv å undersøke muligheten for å innhente ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse hos kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår, og selger påtar seg ikke ansvar for kostnader eller konsekvenser som kan følge av manglende ferdigattest eller brukstillatelse.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Diverse

Det foreligger ikke tegninger
Det er ikke uvanlig på så gamle bygg at det ikke er papirer i arkivet til Fredrikstad Kommune.
Det foreligger tegninger fra bruksendring av kjelleretasjen fra 2018, men det er ikke sendt inn søknad om ferdigattest.
Påkostninger i forbindelse med ferdigattest må påregnes.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:
- Dok. 302970, datert 28.10.1947 - Festekontrakt.
- Dok. 4991, datert 25.04.2000,- Nye vilkår.
- Dok. 12380, datert 30.12.1980 - Best. om adkomstrett.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med tilhørende bestemmelser. Formål: Bebyggelse og anlegg.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 209 Bnr. 119 i Fredrikstad kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
94 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 790 000,-))
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

114 000,- (Omkostninger totalt)

3 904 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjerneinformasjon

Sikkerhetsstillelse

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 tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Rekvisisjon 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema 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/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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 oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Thi My Le Che

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 84.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. 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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

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.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Dato salgsoppgave
5.1.2026

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

Lord Philip Chesterfield



Tilstandsrapport

- Halvpart av tomannsbolig
- Paul Holmsens vei 11, 1613 FREDRIKSTAD
- FREDRIKSTAD kommune
- gnr. 209, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 26.11.2025 Rapportdato: 04.12.2025 Oppdragsnr.: 18492-1322 Referansenummer: AR1772
Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437



— PAUL HOLMSENS VEI 11 —

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 2 av 29

Paul Holmsens vei 11, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 119
3107 FREDRIKSTAD

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 3 av 29

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig bygget i 1955 på tre plan med kjeller og 2 etasjer beliggende sentralt til i Fredrikstad kommune.

Kjeller med mur vegger, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i 1 etasjen med bindingsverk. Yttervegger kledd utvendig med stående malt tre panel og saltak tekket med betong stein og takrenner i plastbelagt stål. Vinduer med isolerglass. malte ytterdører. Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Ytterkledning malt i 2020
- Drenert deler av grunnmur i 2018
- Innredet og bruks endret kjeller etasjen i 2018.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er over 50 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Halvpert av tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Yttertaket ble lagt om etter byggeår, alder ukjent.. Yttertaket består av under panel, papp, sløyfer, lekter og betong stein.

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak. Luftet hatt og stige trinn til feier.

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. Kledd utvendig med stående lekte panel fra byggeår..

Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som saltak med langsgående bukker. Det er montert luke til loftet.

Vinduer i 1 etasje fra 1990 tallet, med malte rammer og karmar samt tolags isolerglass.

Vinduer i kjeller og 2 etasje med pvc ramme og karm samt 2 lags isolerglass av nyere dato.

Det er to ytterdører med malt dørblad og karm samt dobbelt fløyet balkong dør til veranda.

Veranda i 1. etasje er bygget med impregneret bjelkelag og gulv, samt malt rekkverk. Trapp opp til veranda og inngangsparti bygget i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Betong gulv i kjeller samt etasje skiller i tre bjelkelag mellom etasjen. Gulv med i all hovedsak laminat. Vegger og himling med malt mdf plater og malte flater.

Det ble registrert bruks slitasje på overflater, den enkelte må selv vurdere behovet for oppgradering av overflater. Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag. Etsasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark. Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen. På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Boligen ligger i et område med aktsomhets grad moderat til lav for radon, det anbefales likevel alltid radon målinger.

Teglsteins pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er ikke tilkoblet vedfyring til pipestokken.

Det er tatt hull i vegg mot terreng ved utvendig tak nedløp og målt i svill med pigger. Ut foret kjeller vegger er en risiko konstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i vegg, det ble målt til under 6% ved en stikk prøve. Det kan ikke utelukkes at det er høyere vektprosent andre steder i rom under terreng. Lufting av etasjen kan være avgjørende og ansees som svært viktig.

Malt tre trapp og rekkverk fra byggeår.

Dører med malt dørblad og karm.

PROAKTIV.NO

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i kjeller
Flislagt baderom med ukjent alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speilskap over, dusj nisje med glassvegger, vegg hengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Malt mdf panel i himlingen og flislagte vegger.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist. Sluk i dusj nisjen. Det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Mekanisk ventilasjon ut av vegg.
Baderommet er bygget opp med betong vegger uten mulighet for å bore hull. Det ble målt med protimeter mms 2 i vegg mot baderom uten å avdekke skadelig fukt i konstruksjonen.

Bad 2 etasje
Flislagt baderom med ukjent alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speilskap over, dusj nisje med glassvegger og vegg hengt toalett.
Behandlet panel i himling og fliser på vegg.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell til sluk i dusjnisje og 5 mm til sluk under vask. Høydeforskjellen gjelder fra dørterskel til topp slukrist.
Sluk i dusj nisjen og under vask som avlastnings sluk.
Det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Baderommet er innredet med baderomsinnredning, dusjnisje og vegghengt WC.
Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i kjeller
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og over skap, med Integrerte hvitevarer som komfyr og koke topp.
Normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.
Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.
Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

Kjøkken i 1 etasje
Kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med avsatt plass i innredningen til oppvaskmaskin og komfyr. Det er i følge eier opplegg for vaskemaskin ved siden av kjøkken innredningen.
Kjøkkeninnredningen er nymalt og har bruks slitasje, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

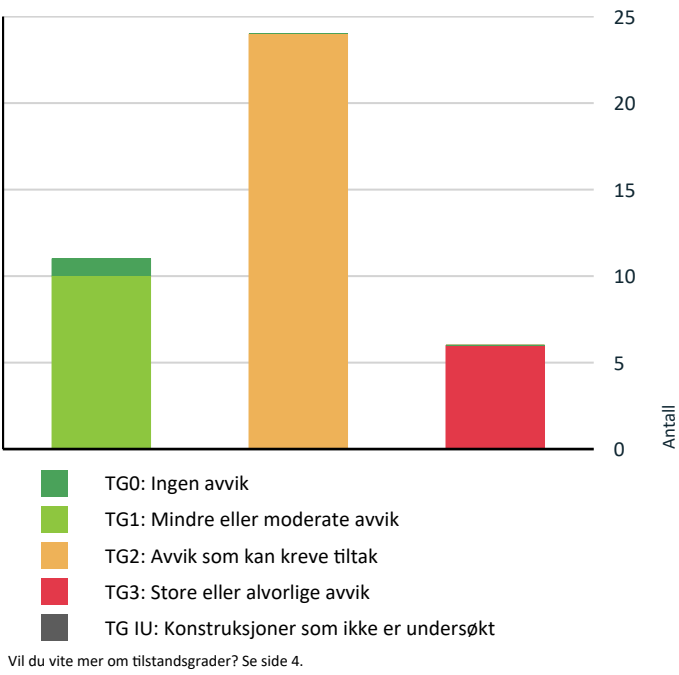
TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

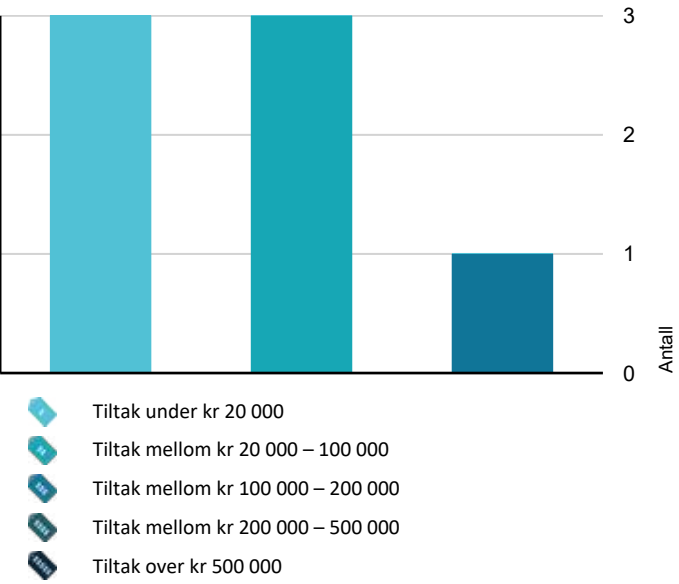
PAUL HOLMSENS VEI 11

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Halvpарт av tomannsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

PROAKTIV.NO

Sammendrag av boligens tilstand

	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket ble lagt om etter byggeår, alder ukjent..
Yttertaket består av under panel, papp, sløyfer, lekter og betong stein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Elde og vær slitasje på deler av vindskier.
Mosegrodd tak over inngangs partiet..

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekket anbefales på generelt grunnlag kontrollert hver vår og høst for sprekke i stein og avvik på gjennomføringer.
Taket må holdes rent for løv og mose så løv og rusk ikke tetter nedløp slik at vann stiger over takrenner og kan trenge inn i forkantbord/sperreføtter som igjen kan forårsake råteskader.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Lufta hatt og stige trinn til feier.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Utvendige beslag har utettheter.

Tak nedløp går ned i overvanns ledningen, i Fredrikstad Kommune er det pålegg tak overvann til terreng.
Det er ikke montert snøfangere på yttertaket, det er eiers ansvar å sørge for at ikke snø fra yttertaket faller ned å lager skader. det anbefales å montere snøfangere.
Det ble registrert fukt i treverk rundt pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann til terreng i henhold til kommunale krav, for å unngå risiko for vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Snøfangere bør monteres på yttertaket for å hindre fare for personskade og materielle skader som følge av snøras.

Fukt i treverk rundt pipe må utbedres for å forhindre videre fuktskader og mulig råte utvikling.
Undersøkelser rundt pipe hatt må påregnes, utskifting av pipehatt kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Kledd utvendig med stående lekte panel fra byggeår..
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.

Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Jevnlig vedlikehold og utskifting av værslitt eller oppsprukket kledning bør gjennomføres for å hindre ytterligere skader og forringelse av veggkonstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Bygget har takkonstruksjon i tre fra byggeåret, utført som saltak med langsgående bukker. Det er montert luke til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det ble registrert at isolasjonen er trykket for langt ut mot taktroen, noe som gir dårlig luftgjennomgang. Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å følge med på konstruksjonen fremover for å se om det er utvikling av fuktskader, da misfarging og dårlig ventilering kan føre til økt risiko for råte og soppdannelse.

Trekonstruksjon rundt pipestokken bør tørkes ut eller skiftes ut med friskt treverk for å unngå videre fuktskader og redusere risikoen for råte.

TG 2 Vinduer

Vinduer i 1 etasje fra 1990 tallet, med malte rammer og karmen samt tolags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer. På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Det bør foretas justering av vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

På grunn av vinduenes alder bør det påregnes økt vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med punkterte eller defekte glass, da dette kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skjulte skader, da punkterte glass ikke alltid er synlige ved befarings.



TG 1 Vinduer - 2

Tilstandsrapport

Vinduer i kjeller og 2 etasje med pvc ramme og karm samt 2 lags isolerglass av nyere dato.



TG 2 Dører

Det er to ytterdører med malt dørblad og karm samt dobbelt fløyet balkong dør til veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren har behov for justeringer. Ytterdøren til 1. etasje har utvendige svelleskader.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Balkongdøren bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Ytterdøren til 1. etasje bør utbedres eller eventuelt skiftes ut på grunn av utvendige svelleskader, for å unngå redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Ytterdør.



Dobbelt fløyet balkong dør med behov for justering.



Ytterdør ned til kjeller etasjen.



Svelle skader på ytterdør til 1 etasjen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 1. etasje er bygget med impregneret bjelkelag og gulv, samt malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er oppført en enkel konstruksjon direkte på verandagulvet, noe som gir begrenset beskyttelse mot vær og vind. Dette kan medføre økt risiko for fukt- og værrelaterte skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre beskyttelse mot vær og fukt for å redusere risikoen for skader i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fukt- og råteskader som kan svekke konstruksjonens levetid og sikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Trapp opp til veranda og inngangsparti bygget i tre.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Betong gulv i kjeller samt etasje skiller i tre bjelkelag mellom etasjen. Gulv med i all hovedsak laminat. Vegger og himling med malt mdf plater og malte flater.

Det ble registrert bruks slitasje på overflater, den enkelte må selv vurdere behovet for oppgradering av overflater.

- Vurdering av avvik:**
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes ved behov. Slitasje på overflater har lav konsekvensgrad, og nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier. Det må forventes behov for overflatebehandling og eventuelt modernisering for å oppnå ønsket standard.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag. Etsasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark. Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen. På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

- Vurdering av avvik:**
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue i kjeller. I stue i 1. etasje er det målt ca. 25 mm høydeforskjell innenfor 2 meter og ca. 32 mm gjennom hele rommet. I trapperom i 2. etasje er det målt ca. 25 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. I hovedsoverom i 2. etasje er det målt ca. 17 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Det ble registrert en del knirk i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt kreve omfattende arbeider, som oppretting av bjelkelag og utskifting av gulvflater.

Skjevheter av denne typen er vanlig i eldre boliger og skyldes trolig opprinnelige byggetoleranser, ikke setningsskader. Dersom boligen skal renoveres, bør slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukskomfort, økt risiko for knirk og eventuelle utfordringer ved fremtidig oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Boligen ligger i et område med aktsomhets grad moderat til lav for radon, det anbefales likevel alltid radon målinger.

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

Det var ikke krav til radonsperre eller lignende tiltak på oppføringstidspunktet. Det er heller ikke krav til radonmåling dersom boligen benyttes som egen bolig. Krav om radonmåling gjelder dersom boligen skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og eventuelt utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.



TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteins pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er ikke tilkoblet vedfyring til pipestokken.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
 - Pipevanger er ikke synlige.

Teglsteins pipe skal ha alle fire sider synlige for inspeksjon, men dette er ikke tilfelle her. Det er fare for skjulte sprekker i pipe stokken som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk. Pipevanger, det vil si alle sider av pipeløpet, må gjøres synlige for inspeksjon dersom det ikke monteres stålrør i pipen.

Pipen må ikke tas i bruk før nødvendige utbedringer og kontroll er gjennomført, for å unngå risiko for brann eller spredning av røykgasser som følge av skjulte skader eller mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er tatt hull i vegg mot terreng ved utvendig tak nedløp og målt i svill med pigger. Ut foret kjeller vegger er en risiko konstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i vegg, det ble målt til under 6% ved en stikk prøve. Det kan ikke utelukkes at det er høyere vektprosent andre steder i rom under terreng. Lufting av etasjen kan være avgjørende og ansees som svært viktig.



TG 3 Innvendige trapper

Malt tre trapp og rekkverk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Det mangler rekkverk på en side i trapp samt hånd rekke på vegg. Intern trapp i boenhet skal ha fri bredde på minimum 80 cm, her ble det målt 70 cm. trapp har ikke lovlig bredde i trappe løp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og håndløper bør monteres for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fall og personskader ved bruk av trappen.

Manglende rekkverk og håndløper medfører økt fare for ulykker.

Trappen har ikke lovlig bredde, noe som kan gjøre ferdsl vanskelig og øker risikoen for fallskader. Utbedring bør vurderes for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangler håndrekke



Mangler rekkverk og håndrekke.



TG 2 Innvendige dører

Dører med malt dørblad og karm.

PAUL HOLMSENS VEI 11

Tilstandsrapport

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Rør kommer rett opp av gulvet uten synlig mansjett, noe som er en kjent utfordring når det gjelder å oppnå tilstrekkelig tetthet. Det er indikasjoner på at det er benyttet en type smøremembran, men det ble ikke påvist synlig mansjett under klemringen. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen eller på hvilke produkter som er benyttet.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og benyttede produkter. Rørgjennomføringer bør utbedres med godkjente mansjetter for å sikre tilstrekkelig tetthet. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og feil utførelse er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ut av vegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har ingen tilluftsløsning, bortsett fra å holde døren åpen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er bygget opp med betong vegg uten mulighet for å bore hull. Det ble målt med protimeter mms 2 i vegg mot baderom uten å avdekke skadelig fukt i konstruksjonen.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med ukjent alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.
Badet er innredet med baderoms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speilskap over, dusj nisje med glassvegger og vegg hengt toalett.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Behandlet panel i himling og fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himlingen har kvist utslag som er synlige gjennom overflatebehandlingen, indikasjon på for lite lufting av rommet.

Konsekvens/tiltak

PAUL HOLMSENS VEI 11

• Tiltak:

Kvistutslagene bør utbedres eller overflatebehandles på nytt for å sikre et jevnt og estetisk tilfredsstillende resultat. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre misfarging og redusert levetid på overflatebehandlingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell til sluk i dusjnisje og 5 mm til sluk under vask. Høydeforskjellen gjelder fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å øke høydeforskjellen mellom dørterskel og slukrist til minimum 25 mm for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Lav høydeforskjell øker faren for at vann kan renne ut av våtrommet ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj nisjen og under vask som avlastnings sluk.
Det ser ut som en type smøre membran men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er indikasjoner på at det er benyttet en type smøremembran, men det ble ikke påvist synlig mansjett under klemringen.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen eller på hvilke produkter som er benyttet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og benyttede produkter.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Det anbefales også å undersøke nærmere om det er korrekt utført mansjett under klemringen, for å redusere risikoen for vanninntrengning.



Sluk under vask



Sluk i dusjnisje

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med baderomsinnredning, dusjnisje og vegghengt WC.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Baderoms innredningen har svelle skader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Baderoms innredningen bør utbedres eller skiftes for å hindre videre utvikling av svelle skader, da dette kan føre til redusert funksjon og levetid på innredningen.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ut av vegg og til luft med spalte under dør.

Vurdering av avvik:

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

Spalten under døren er for liten til å gi tilstrekkelig tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Ved avtrekk uten til luft vil det ikke fungere optimalt og bare når vindu eller dør står åpnet, det anbefales derfor å etablere større spalte under dør.



Lite til luft under dør.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under- og over skap, med Integrerte hvitevarer som komfyr og koke topp. Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
 - Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det ble registrert avvik i monteringen av innredningen, samt enkelte skader på overflater. Gulvet på kjøkkenet har svelleskader. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet

- Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
 - Komfyrvakt må monteres.

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjonalitet.

Fuktskjolder i kjøkkengulvet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut. Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med avsatt plass i innredningen til oppvaskmaskin og komfyr. Det er i følge eier opplegg for vaskemaskin ved siden av kjøkken innredningen. Kjøkkeninnredningen er nymalt og har bruks slitasje, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nødvendige utbedringer og justeringer av kjøkkeninnredningen for å sikre funksjonalitet og hindre ytterligere slitasje eller skader. Manglende oppgradering kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere forringelse av overflater og innredning.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk. Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør innvendig i kobber og plast. Stoppekran på inntaket kjøkken benk. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert

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

- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
 - Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
 - Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre lekkasjevann i å trenge inn i bygningskonstruksjonen.

Videre bør det vurderes utskiftning eller oppgradering av vannrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader.

Irr på rør til varmtvannsbereder bør utbedres for å unngå korrosjon og potensiell vannskade.

Skjulte vannrør som ikke er inspisert kan medføre usikkerhet om tilstanden, og det anbefales nærmere undersøkelse for å redusere risikoen for skjulte lekkasjer.

Tilstandsrapport



Rørskap på bad 2 etasje



Stoppekran i kjeller.



TG 2 Avløpsrør

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

PAUL HOLMSENS VEI 11

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

Stakeluke er vanskelig tilgjengelig uten å åpne opp kassen.
Deler av anlegget er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør etableres lett tilgjengelig stakeluke for å sikre mulighet for effektiv rensing og vedlikehold av avløpsanlegget.

Deler av anlegget er av eldre dato, og det anbefales å vurdere nærmere undersøkelser og eventuelt planlegge utskiftning, da risikoen for lekkasjer og driftsproblemer øker med alderen på rørene.



Tilgjengelig stakeluke bygget inn i kasse.

TG 2 Ventilasjon

Det ble ikke registrert noen lufting i 2 etasje kun ventiler i vindu i 1 etasjen og vegg ventiler i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert redusert ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være behov for å åpne vinduer for bedre lufting spesielt på soverommene for å unngå innvendig kondensering på glass.
Ved oppussing vil det være hensiktsmessig å etablere bedre ventilasjon av boligen som er mer i tråd med dagens standard.



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

V.V.Bereder av nyere dato på 200 liter ståend i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre skader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann eller elektriske feil.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstands graden 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 elektroinstallatør.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Utbedre tilsyn rapport i 2023 med 4 punkter. Bokset speilbelysning. Lagt kabel/jording til 3 stk soverom i 2.etg. felles jord på kurs 9 og 12.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det ble utført et tilsyn som ble lukket i 2023. Det ble allikevel registrert løse kabler og skjøting av ledninger med sukkerbit på v.v.bereder. Utvidet kontroll anbefales.**

Generell kommentar

Kostnad avsatt kun til utvidet El kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarsler og slukke utstyr må sjekkes minst en gang i året. Slukke utstyret har gått ut på dato.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er montert røykvarslere og slukke utstyr.

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplysninger om grunnforholdene er basert på begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Deler av kjellerveggene ble drenert i 2018 i forbindelse med ombygging av kjelleretasjen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i tradisjonelt bygget mur fra byggeår.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere alder og type. Opplysninger om alder og type er basert på boligens byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering eller rørinspeksjon av de utvendige vann- og avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

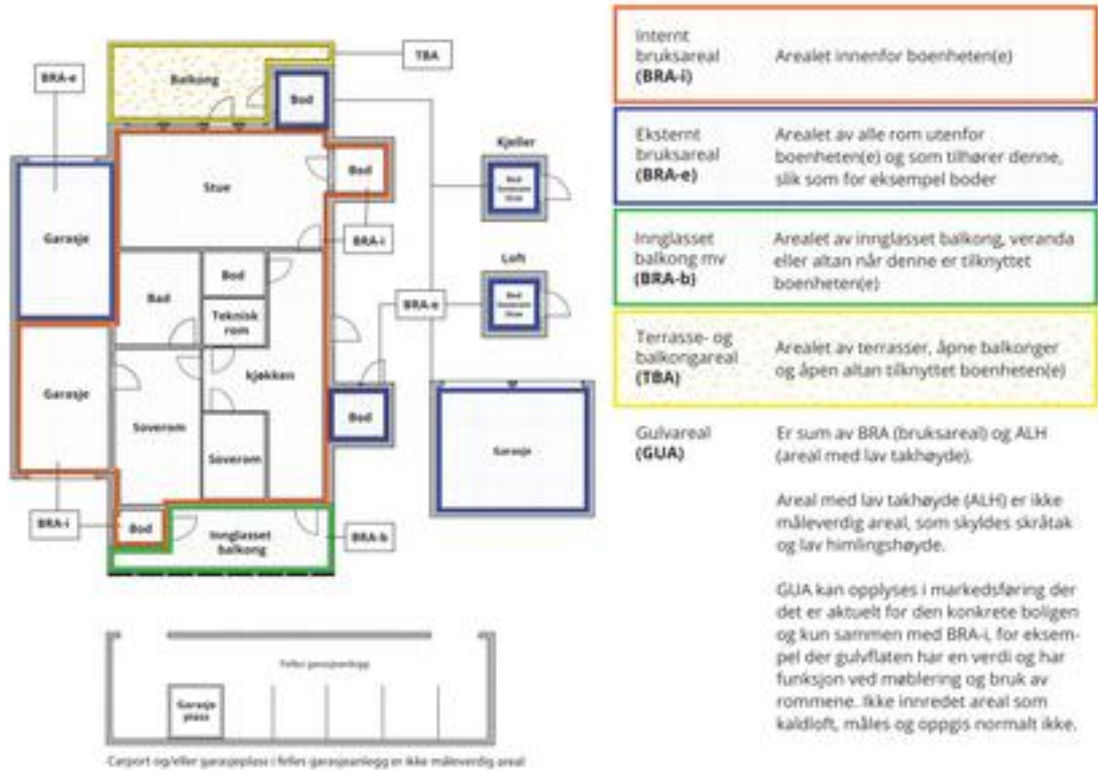
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpарт av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
kjeller	32			32	
Etasje	43			43	9
Etasje	40			40	
SUM	115				9
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
kjeller	Entré, trapperom, bad/vaskerom, gang, soverom, stue, kjøkken		
Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, trapperom ned, stue		

Kommentar

Det er lav takhøyde i kjeller etasjen, det ble gjort stikk målinger på ca 2 meters høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke uvanlig på så gamle bygg at det ikke er papirer i arkivet til Fredrikstad Kommune. Det foreligger tegninger fra bruksendring av kjeller etasjen fra 2018, men det er ikke sendt inn søknad om ferdigattest. påkostninger i forbindelse med ferdigattest må påregnes.

Brannceller

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

Kommentar: Tomannsbolig ca fra 1955 med åpent loft mellom boenhetene, ikke bygget etter dagens krav brann celler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpарт av tomannsbolig	114	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
26.11.2025	Ketil A. Asbjørnsen			Takstingeniør			
	Thi My Le Che			Kunde			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	209	119		0	215.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Paul Holmsens vei 11							
Hjemmelshaver							
Che Thi My Le, Fredrikstad Kommune, Christianslund Holding AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Christianslund i Fredrikstad kommune. Boligen er beliggende i et etablert og barnevennlig boområde. Nærhet til Fredrikstadmarka med sine tur- og rekreasjonsområder. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. På Christianslund finnes dagligvarebutikker, legekontor m.m. Kort avstand til Fredrikstad sentrum med sine fasiliteter som butikker, kjøpesenter, kafeer og bryggepromenaden med sine utesteder og restauranter.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område.
Om tomten
Liten lettstelt festet tomt med gruset adkomst og oppstillingsplass til bil.
Tinglyste/andre forhold
Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		6 250
Kommentar				
Summen er antatt av takstmann				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.11.2025	Kommentar til egenerklæringen: Det foreligger tegninger fra bruksendring av kjeller etasjen fra 2018, men det er ikke sendt inn søknad om ferdigattest. påkostninger	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.12.2025	
2	08.12.2025	
3	05.01.2026	
4	06.01.2026	
5	06.01.2026	
6	06.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring -iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR1772>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Paul Holmsens vei 11, 1613 Fredrikstad

27 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Paul Holmsens vei 11

Postadresse

Paul Holmsens vei 11

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Che, Thi My Le

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

Side 1

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1) Det har hatt skade/fukt nederst på den nærmest høyre veggen når du går ut fra baderommet i kjeller. Skade ble oppdaget i august 2025. Skade ble meldt inn til Trygg forsikring. Takstmannen fra Trygg forsikring har vært her og sett. Han sa at grunnen til at det har blitt en skade her var at det manglet membran og oppbrett ved terskel. Vannet får da vandret fritt. Det har trukket ut vann fra bad ved gjentatte hendelser over flere år. Skaden har altså utviklet seg over tid.
2) Jeg ba fagmann/snekker (Odd Moen) kom for å se på skade og om det var noe som må utbedres. Han sjekket og sa at det ikke var fukt på badet. Den veggen mot badet/ dusjhjørnet var også tørt. Skade kunne være når man går ut av dusjen med våte føtter på gulvet nær terskelen. Og når brettet i terskel var løs, ikke fastmontert, ikke silikonert kunne vannet ha trukket seg gjennom terskelen. Eller skade kunne være at man gikk ut av baderommet med våte føtter på gulvet nær veggen. Snekker satt på silikon mellom brettet og gulvet i terskelen på innsiden av badet for å forhindre at vannet nær terskelen blir trukket ut. Den nederste skade delen på veggen ble skåret av av snekker. Jeg ba leieboer sjekke gulvet på den veggen hver dag for å se om det hadde kommet vann eller fukt. Det gjorde dem i 10 uker. Gulvet var tørt og ingen tegn på at vannet siget ut av badet. Den skadede veggen ble fjernet og byttet ut med en ny vegg av snekker.

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

2017

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle rør i tak og vegger byttet, men ikke alle rør i gulv iflg. Egenerklæringsskjema fra forrige eier.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Even O. Jensen

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vet ikke. Det stod ikke hva ufaglærte gjorde på Egenerklæingsskjema fra forrige eier.

Side 2



4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Vi malte yttervegger selv.

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2018

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Drenering ifølge. Egenerklæringsskjema fra forrige eier.

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

2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert downlights i stue 1.etg. Montert dimmer. Skiftet feil stikkontakter, det var blanding av jordet og ujordet stikkontakter i stue. Lysrør kjøkken. Leilighet underetasje er følgende utført. Utelampe, lampe gang, festet div. kabler på utsiden. Gang utelys på egen kurs. Har sendt samværserkæring og sluttkontroll dokumenter fra Slevik Elektriske AS på mail til Ketil takstmannen 26.11.2025.



10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Slevik elektrisk AS

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

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Byttet ut defekt varmeovn i stue.

16.1.2

Årstall

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut defekt varmeovn i stue.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Slevik Elektriske AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker



17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2017

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kjeller ble gjort om til hybel. Arbeid ble utført av faglært og ufaglært ifølge Egegenerklæringskjema fra forrige eier.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Even O. Jensen

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

25.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte



Det stod ikke presisert hva ufaglært gjorde på Erklæringskjema fra forrige eier.

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja☐ Nei☐ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja☐ Nei☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 95632279

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Che, Thi My Le	2025-11-27

Identification

 Che, Thi My Le

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Che, Thi My Le	27/11-2025 20:46:06	BANKID

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



Dato
09.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MEGLERHUSET BORG AS
Postboks 517
1703 SARPSBORG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 209 Bnr 119 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Paul Holmsens vei 11, 1613 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 965 661
Som sekundærbolig: kr 3 862 642

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.11.2025 15:41

Eiendom 3107-209/119 Paul holmsensv 11

Bruksnavn	Paul holmsensv 11	Etablert dato	04.01.1951	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	217 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3107	Beregnet areal	215,5	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	209	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	119	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Paul Holmsens vei 11	1613 Fredrikstad	Christianslund	Trosvik	Glemmen

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
04.01.1951	Kart- og delingsforretning	3107-209/3	Avgiver	-217
		3107-209/47	Avgiver	0
		3107-209/119	Mottaker	217
		3107-209/119	Mottaker	0
30.12.1980	Kart- og delingsforretning	3107-209/133	Mottaker	258
		3107-209/119	Avgiver	-258
07.01.1994	Omnummerering	3107-209/119	Mottaker	0
28.11.2012	Annen forretningstype	3107-209/112	Berørt	0
		3107-210/38	Berørt	0
		3107-209/440	Berørt	0
		3107-209/62	Berørt	0
		3107-209/254	Berørt	0
		3107-209/404	Berørt	0
		3107-209/51	Berørt	0
		3107-209/186	Berørt	0
		3107-209/269	Berørt	0
		3107-209/135	Berørt	0
		3107-210/120	Berørt	0
		3107-209/50	Berørt	0
		3107-209/109	Berørt	0
		3107-209/129	Berørt	0
		3107-209/27	Berørt	0
		3107-209/85	Berørt	0
		3107-209/216	Berørt	0
		3107-209/110	Berørt	0
		3107-209/287	Berørt	0
		3107-209/422	Berørt	0
		3107-209/271	Berørt	0
		3107-210/144	Berørt	0
		3107-506/19	Berørt	0
		3107-209/179	Berørt	0
		3107-209/3	Berørt	0
		3107-209/266	Berørt	0
		3107-209/297	Berørt	0
		3107-209/247	Berørt	0
		3107-209/281	Berørt	0
		3107-209/264	Berørt	0
		3107-209/238	Berørt	0
		3107-209/259	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3107-210/414	Berørt	0
		3107-209/425	Berørt	0
		0106-0/0	Berørt	0
		3107-209/245	Berørt	0
		3107-209/304	Berørt	0
		3107-209/448	Berørt	0
		3107-209/134	Berørt	0
		3107-209/242	Berørt	0
		3107-209/350	Berørt	0
		3107-209/442	Berørt	0
		3107-209/239	Berørt	0
		3107-210/1499	Berørt	0
		3107-209/106	Berørt	0
		3107-209/280	Berørt	0
		3107-209/147	Berørt	0
		3107-209/104	Berørt	0
		3107-209/108	Berørt	0
		3107-209/128	Berørt	0
		3107-209/295	Berørt	0
		3107-209/250	Berørt	0
		3107-209/210	Berørt	0
		3107-210/129	Berørt	0
		3107-209/93	Berørt	0
		3107-210/145	Berørt	0
		3107-209/426	Berørt	0
		3107-209/294	Berørt	0
		3107-210/151	Berørt	0
		3107-209/40	Berørt	0
		3107-209/119	Berørt	0
		3107-209/49	Berørt	0
		3107-209/278	Berørt	0
		3107-209/432	Berørt	0
		3107-209/230	Berørt	0
		3107-209/279	Berørt	0
		3107-210/1	Berørt	0
		3107-209/114	Berørt	0
		3107-209/41	Berørt	0
		3107-209/268	Berørt	0
		3107-209/182	Berørt	0
		3107-209/94	Berørt	0
		3107-209/224	Berørt	0
		3107-209/286	Berørt	0
		3107-209/159	Berørt	0
		3107-210/1007	Berørt	0
		3107-210/2	Berørt	0
		3107-209/233	Berørt	0
		3107-209/152	Berørt	0
		3107-209/260	Berørt	0
		3107-209/69	Berørt	0
		3107-209/95	Berørt	0
		0106-209/449	Berørt	0
		3107-209/202	Berørt	0
		3107-209/187	Berørt	0
		3107-209/118	Berørt	0
		3107-209/146	Berørt	0
		3107-209/441	Berørt	0
		3107-209/248	Berørt	0
		3107-209/325	Berørt	0
		3107-209/446	Berørt	0
		3107-209/111	Berørt	0
		3107-209/444	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3107-209/220	Berørt	0
		3107-209/439	Berørt	0
		3107-209/149	Berørt	0
		3107-209/234	Berørt	0
		3107-209/167	Berørt	0
		3107-209/258	Berørt	0
		3107-209/97	Berørt	0
		3107-209/291	Berørt	0
		3107-209/185	Berørt	0
		3107-209/120	Berørt	0
		3107-209/253	Berørt	0
		3107-209/6	Berørt	0
		3107-209/261	Berørt	0
		3107-209/175	Berørt	0
		3107-209/87	Berørt	0
		3107-210/258	Berørt	0
		3107-209/262	Berørt	0
		3107-209/136	Berørt	0
		3107-209/306	Berørt	0
		3107-209/235	Berørt	0
		3107-210/105	Berørt	0
		3107-209/1	Berørt	0
		3107-209/232	Berørt	0
		3107-209/161	Berørt	0
		3107-209/113	Berørt	0
		3107-210/987	Berørt	0
		3107-209/428	Berørt	0
		3107-209/435	Berørt	0
		3107-209/240	Berørt	0
		3107-209/246	Berørt	0
		3107-209/88	Berørt	0
		3107-209/434	Berørt	0
		3107-209/450	Berørt	0
		3107-209/144	Berørt	0
		3107-209/255	Berørt	0
		3107-209/298	Berørt	0
		3107-209/219	Berørt	0
		3107-209/117	Berørt	0
		3107-209/107	Berørt	0
		3107-209/451	Mottaker	31430,1
		3107-209/53	Berørt	0
		3107-209/267	Berørt	0
		3107-209/296	Berørt	0
		3107-209/165	Berørt	0
		3107-209/115	Berørt	0
		3107-209/299	Berørt	0
		3107-209/154	Berørt	0
		3107-209/236	Berørt	0
		3107-209/33	Berørt	0
		3107-209/301	Berørt	0
		3107-209/421	Berørt	0
		3107-209/156	Berørt	0
		3107-209/145	Berørt	0
		3107-209/169	Berørt	0
		3107-209/30	Berørt	0
		3107-209/116	Berørt	0
		3107-209/243	Berørt	0
		3107-209/63	Berørt	0
		3107-209/89	Berørt	0
		3107-210/1248	Berørt	0
		3107-209/437	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.01.2020 01.01.2024	Omnummerering	3107-209/194	Berørt	0
		3107-209/300	Berørt	0
		3107-209/119	Mottaker	0
		3107-209/119	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, vertikaldelt

Bygningsnr	13397481	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1950	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
		Energikilde	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel
Boliger	1	Har heis	Nei
Etasjer	3		
Areal, bolig (bruk/brutto)		110/0	
Areal, annet (bruk/brutto)		0/0	
Areal, totalt (bruk/brutto)		110/0	
Areal, (bebyggd/ubebyggd)		0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	110	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	38/0	0/0	38/0
H02	Hovedetasje	0	36/0	0/0	36/0
K01	Kjelleretasje	0	36/0	0/0	36/0

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.11.2025 15:41



Eiendom 3107-209/119

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Paul Holmsens vei 11	1613 Fredrikstad

Eierforhold (6)

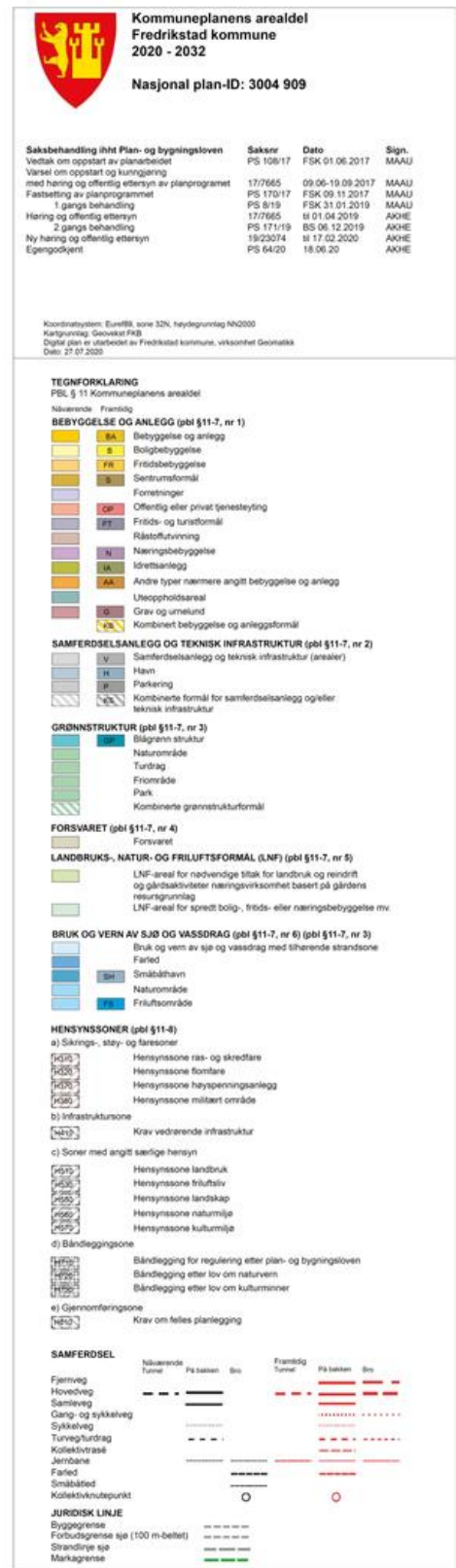
Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Che Thi My Le	180667	Framfester	1/1		Bosatt
Opalveien 35					
1639 Gamle Fredrikstad					
Fredrikstad Kommune	940039541	Fester	1/1		
Postboks 1405					
1602 Fredrikstad					
Christianslund Holding As	991128492	Hjemmelshaver	1/1		
Lodsgaten 28					
1630 Gamle Fredrikstad					
Che Thi My Le	180667	Framfester	1/1		Bosatt
Opalveien 35					
1639 Gamle Fredrikstad					
Christianslund Holding As	991128492	Hjemmelshaver	1/1		
Lodsgaten 28					
1630 Gamle Fredrikstad					
Fredrikstad Kommune	940039541	Fester	1/1		
Postboks 1405					
1602 Fredrikstad					

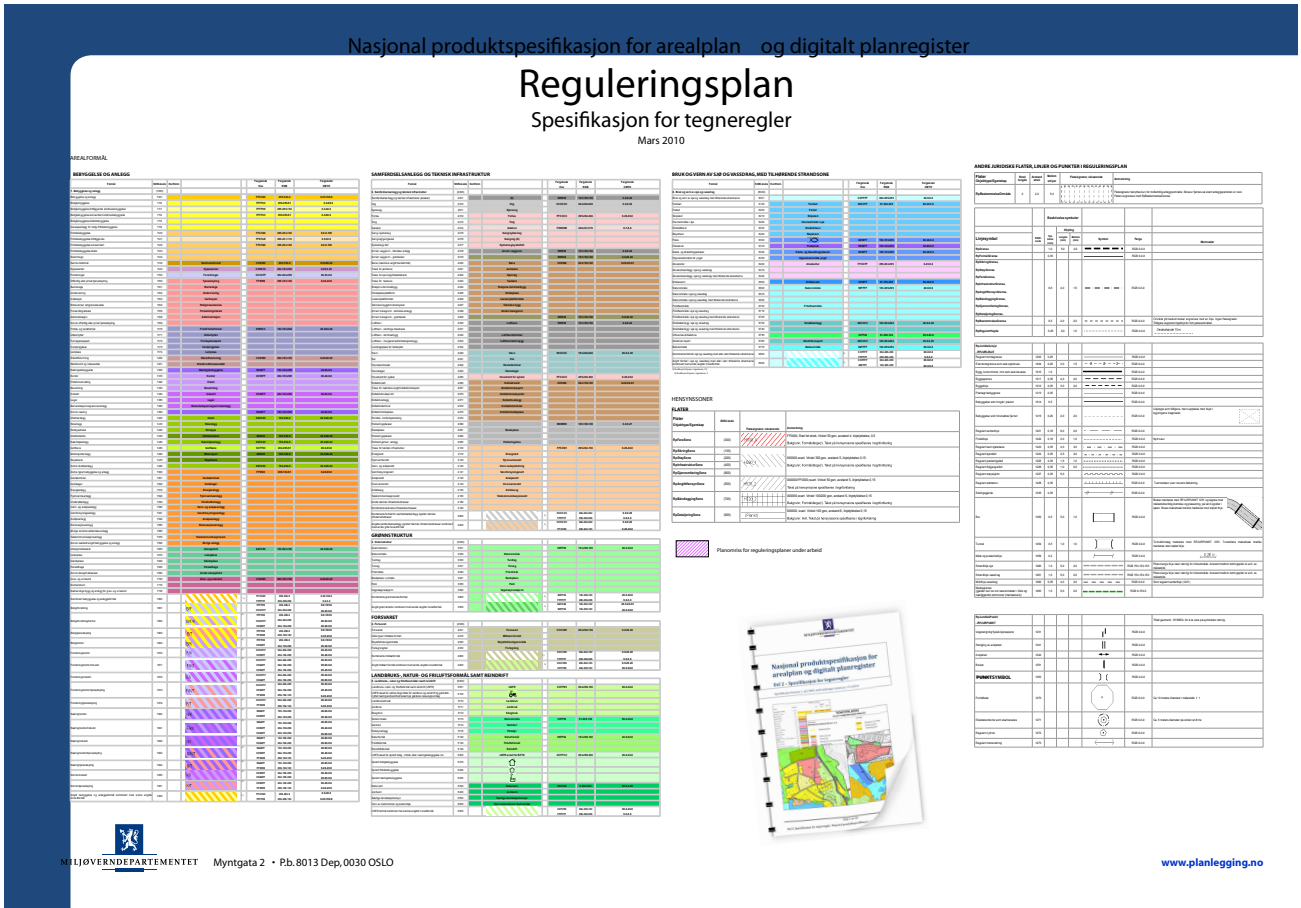
**Eiendomsbenevnelse:**

- Er festeavtalen tidligere forlenget? ☐ ja ☒ nei Hvis ja: _____ (Årstall)

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

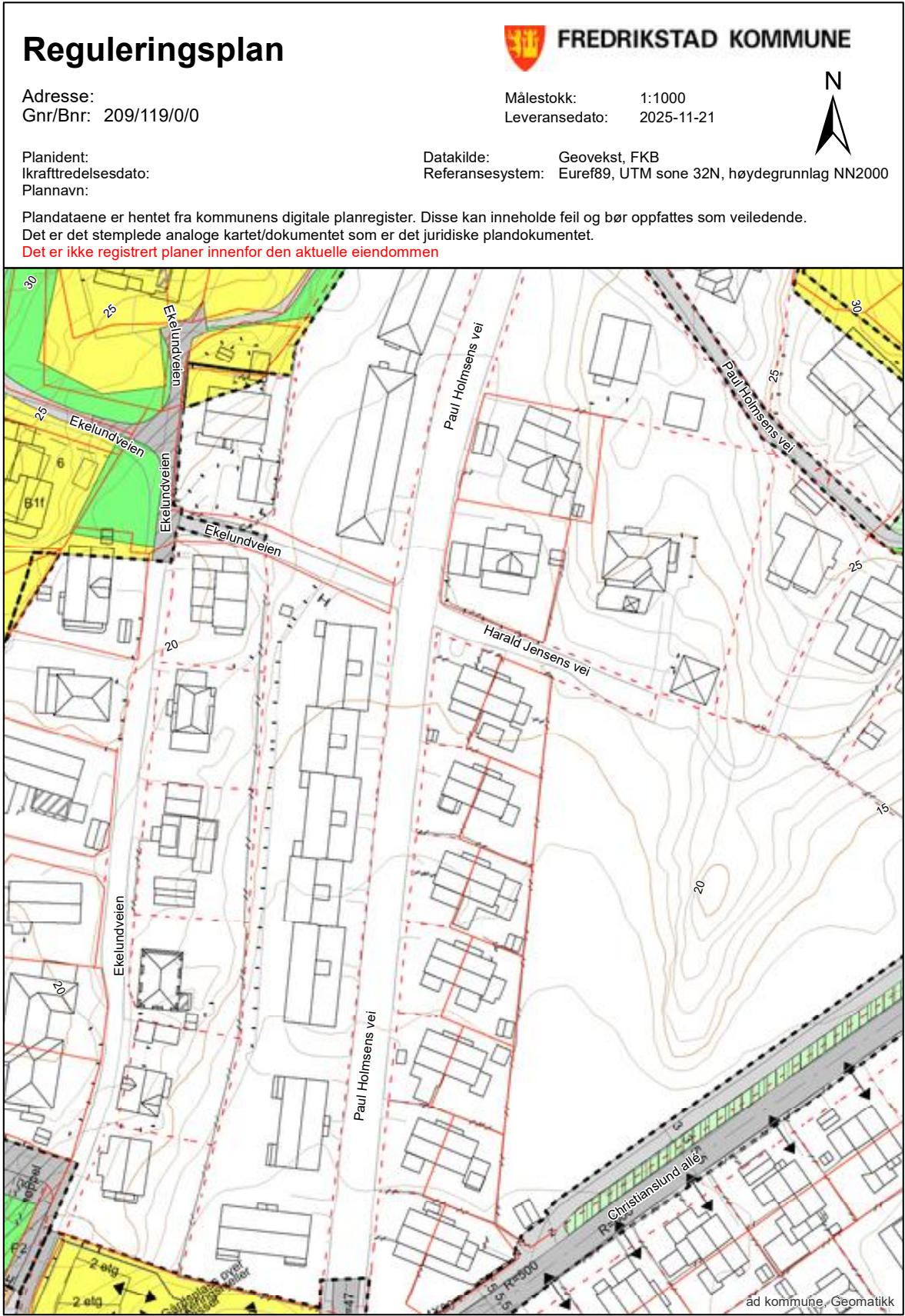
Besøksadresse: Tomteveien 30, 1618 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune







Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 25. november 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 209 Bruksnr.: 119 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Paul Holmsens vei 11, 1613 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
24. November 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	209	Bnr.:	119	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Paul Holmsensvei 11					

Beskrivelse av dette produktet:

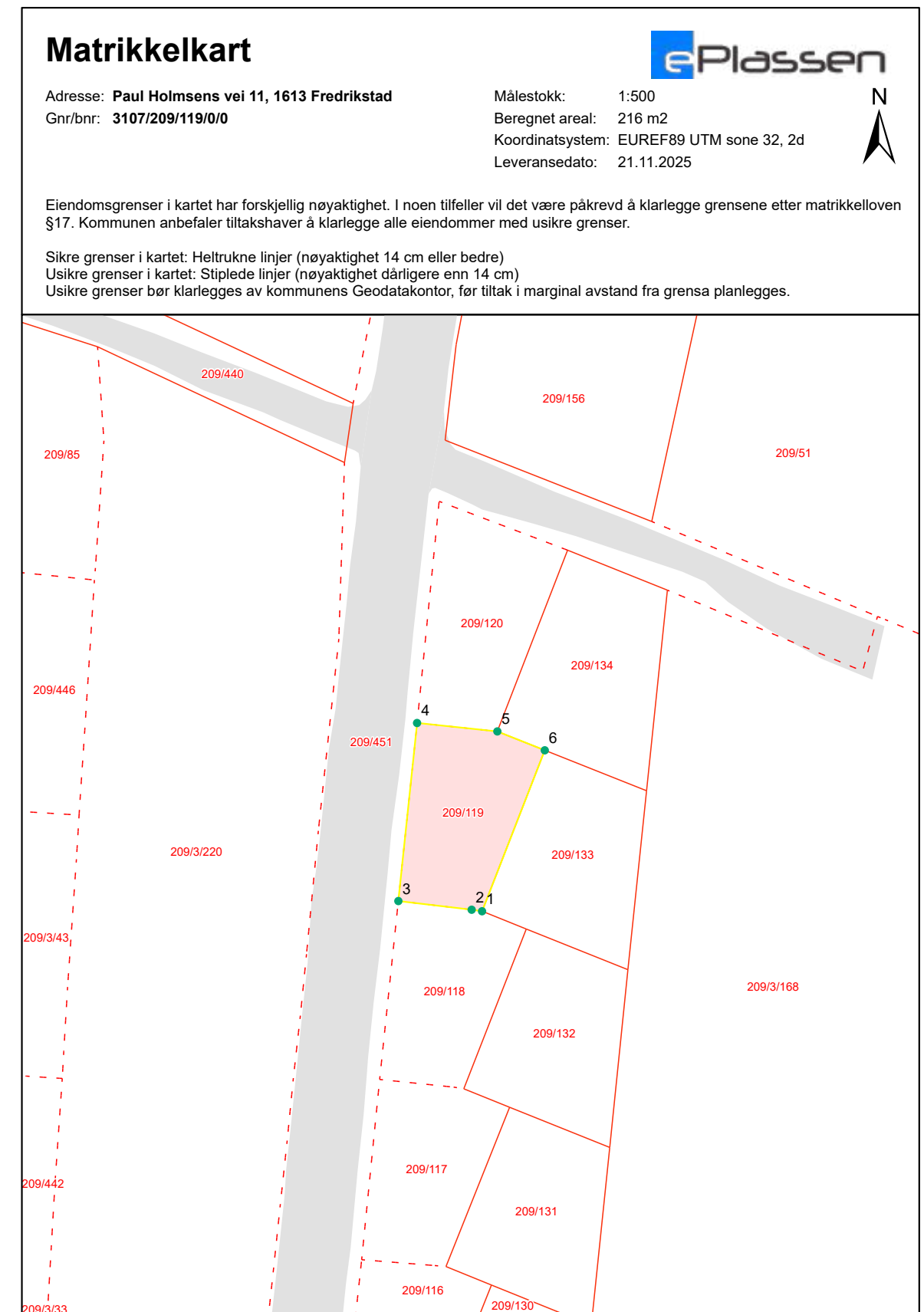
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 04.10.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 04.10.2024	

Med vennlig hilsen

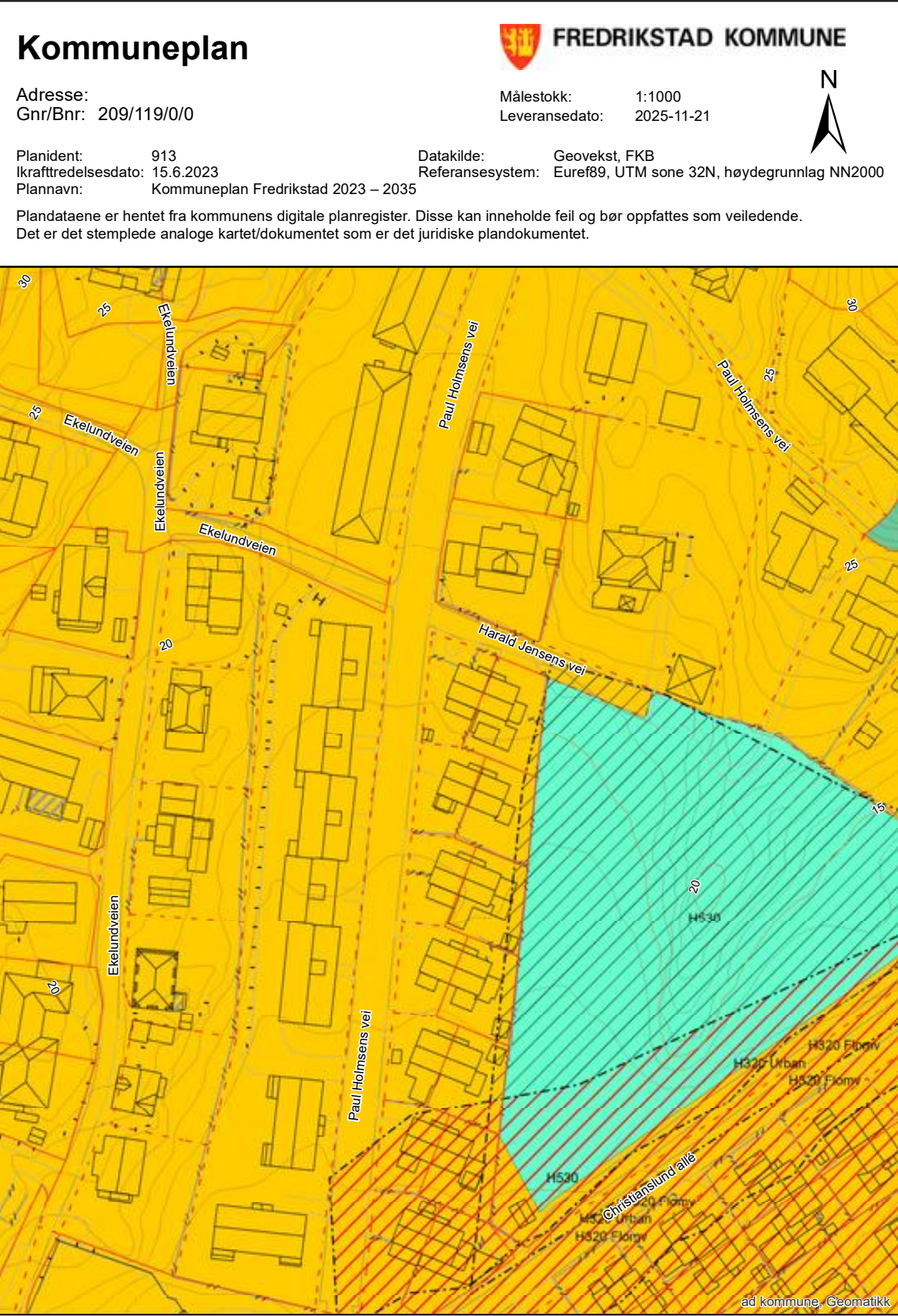
Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399



Beregnet areal: 216 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Grensepunktrapport

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6566814.48	610260.11	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	1.11	0
2	6566814.64	610259.01	Ikke spesifisert	Ukjent	Scannet fra kart	200	7.82	0
3	6566815.56	610251.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Scannet fra kart	200	18.96	0
4	6566834.41	610253.23	Ikke spesifisert	Ukjent	Scannet fra kart	200	8.55	0
5	6566833.52	610261.73	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	5.41	0
6	6566831.52	610266.75	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	14	18.3	0



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 209/119/0/0

Eierrepresentant: Che Thi My Le

Regningsmottaker: Che Thi My Le

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	PAUL HOLMSENSV 11	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	209	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	119	Oppgitt areal	217 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	215,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Paul Holmsens vei 11 1613 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Christianslund	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13397481	Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig		110

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
CHRISTIANSLUND HOLDING AS			1/1	Hjemmelshaver
CHE THI MY LE	OPALVEIEN 35	1639 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Framfester
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Fester

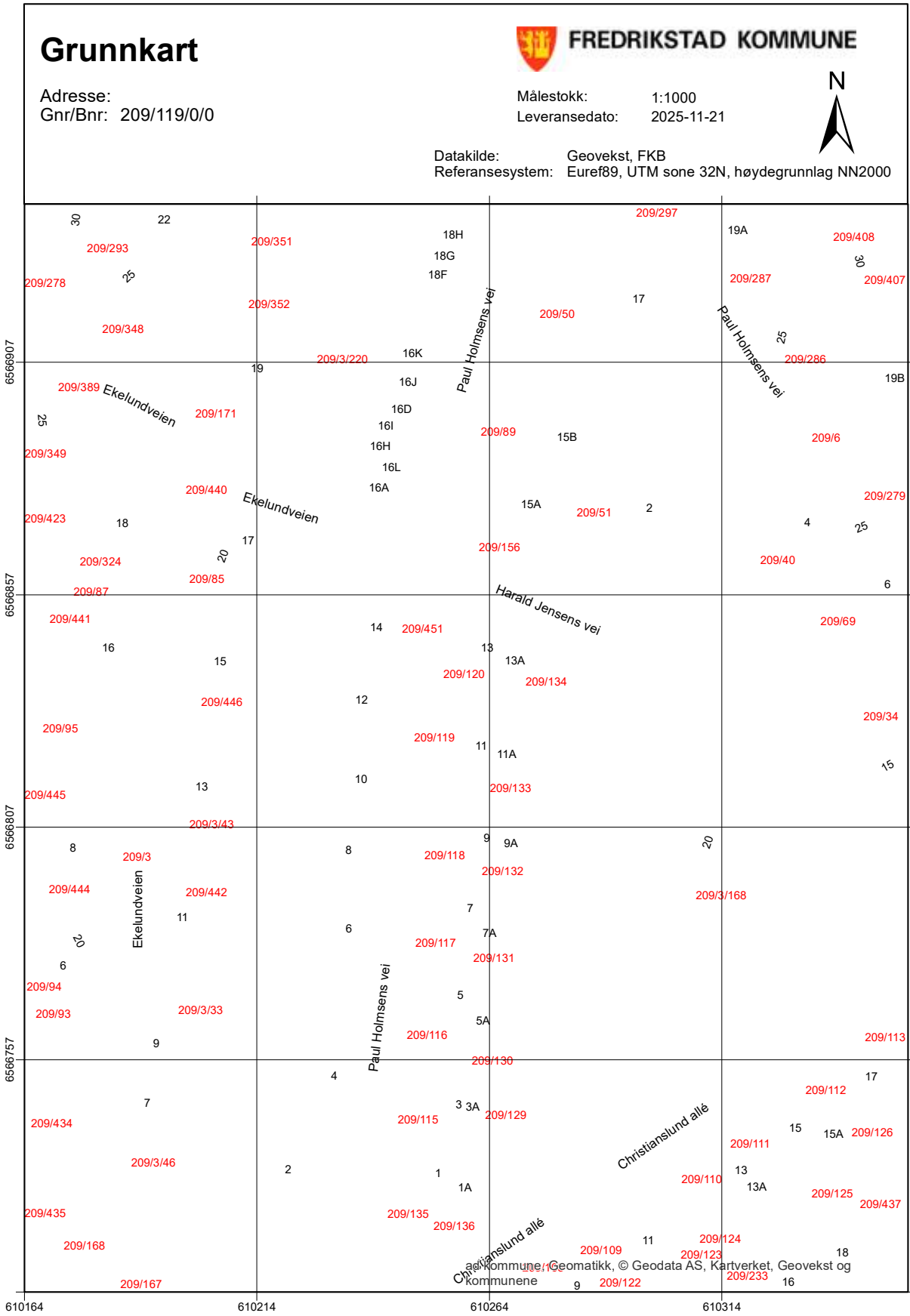
KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153 BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.12.2025	1/1	0	kr 466,00
1116 RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 3 751,00	01.12.2025	1/1	0	kr 4 689,00
80 GRUNNLEIE BOLIG	2 480,00 k4	kr 1,00	01.12.2025	1/1	0	kr 2 480,00
60 ESkatt Bolig	1 454 900,00 0/00	kr 3,20	01.12.2025	1/1	0	kr 4 655,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.12.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.12.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.12.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.12.2025	1/1	0	kr 3 478,00
						kr 26 294,00



24.11.2025

Side 1 av 1





Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Che Thi My Le

Opalveien 35

1639 Gamle Fredrikstad

Adresse: Paul Holmsens Vei 11 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 13397481

Eiendom: 209 / 119 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 04.10.2024

Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 24.11.2025

Saksreferanse: (bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Cato Eriksen

Avtale nr: 11332

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

OBS !

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

Arealplaner under arbeid

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse:
Gnr/Bnr: 209/119/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-11-21

Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk



FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

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

Med hilsen Geomatikk



FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, kan vi ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen. Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk

PÅTEGNING

Festekontrakt for eiendommen Christianslund, gnr. 209 bnr. 3 og 47 fnr. 168
tinglyst 28.10.1947 dagboknr.302970/1947 fornyes for nye 50 år fra 14.04.1996.

Ny festeavgift utgjør kr. 119.648,- pr. år gjeldende fra 14.04.1996.

Avgiften blir å regulere hvert 10.år første gang 14.04.2006.

Fredrikstad, den 14. / 04. 2000

Grunneier

Fester
Fredrikstad kommune

Ragnar Luie Christianslund

Svein Øibo
eiendomssjef



Undertegnede A/S Fredriksstad mek. Verksted som leier
av eiendommen benevnt tomt nr. 168 av gnr. 9 bnr. 3 og 47 i Fredrikstad,
frembortfester hermed til

Sonja Larsen

pers.nr. 08 10 26 [REDACTED]

(nedenfor kalt festeren)

tomt gnr. 9 bnr. 119 i Fredrikstad

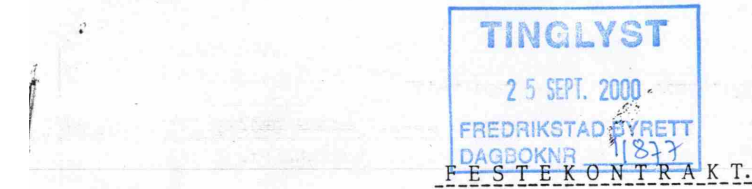
Grensene for tomten er som angitt i målebrev av
12.8.49 m/påtegn. av 4.12.80 og tomtens areal er216,6.....m².

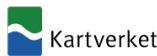
A/S Fredriksstad mek. Verksted leier grunnen til
tømten i henhold til grunnkontrakt datert 17. oktober 1947 og tinglyst
28. oktober 1947, og kan selvfølgelig ikke gi festeren større rettigheter
enn de selv har. Festet skjer under henvisning hertil på følgende vilkår:

1. Festetiden er fra 30.12.1980 til 14.4.1996 med rett for festeren til ved festetidens utløp å fornye festeforholdet for ytterligere 50 år. Frembortfesteren forplikter seg til fra 14.4.1996 å fornye sin grunnkontrakt.
2. Festeavgiften for tomten utgjør kr. 105,00 pr. år..... som svarer til en forholdsmessig andel av den grunnleie frembortfesteren betaler til grunneieren for hele det areal grunnkontrakten gjelder, og da således at grunnleien er fordelt på det areal som er benyttet til hustømter. Til det fremkomne beløp er gjort et tillegg med 10% for administrasjon.

Ved fornyelse av festekontrakten, se foran under pkt. 1 blir festeavgiften å regulere i samme forhold som grunnleien for det hele areal blir regulert. Mellom frembortfesteren og grunneieren er avtalt at ved grunnkontraktens fornyelse den 14.4.1996 skal leieavgiften hvis partene ikke kan enes om den, bli å avgjøre ved skjønn av 3 medlemmer, hvorav eier og leier velger hver sin mann, og disse igjen velger oppmann. Blir skjønnsmennene ikke enige om oppmann, velges denne av stedets dommer.

Festeren godtar den på denne måte fastsatte grunnleie som grunnlag for beregning av den nye festeavgift for tomten ved festekontraktens fornyelse.





Attestert kopi av dok.nr. 2000/11877/86
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 07:55

Side 2 av 2

DAGBOKFØRT
30.DES80 12389
FREDRIKSTAD
BYRETT

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 15,-
Dok.avgift betalt med kr. 100,-
Merknad etter tgl. § 11:
Hefelsen kr. 20,-

Gnr. 9, bnr. 119:

1. Begjæring fra A/S Fredrikstad mek. Verksted om oppdeling av ovennevnte tomt, tl. 4/1.1951.

2. Obl. kr. 150.000,- til Landsbanken A/S, Fredrikstad, tl. 30/12.1980.

Heftelser fra hovedbruket se vedheftet fotokopi.

PÅTEGNING

Fremfestekontrakt for eiendommen Paul Holmsensvei 11 gnr. 209 bnr. 119, tgl. 30.12.1980 dagb.nr. 12380 fornyes for nye 50 år fra 14.04.1996.

Festeavgiften reguleres til kr. 1.638,- pr. år.

Avgiften følger kommunens innkrevingsrutiner og blir å regulere hvert 10.år, første gang 2006.

Fredrikstad kommune
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ. EIENDOM
[Signature]
Svein Øibo
eiendomssjef

Fredrikstad, den *19/9-00*
Fester
Unni Gundersen
Unni Gundersen

RETT FOTOKOPI
[Signature]

94

PAUL HOLMSENS VEI 11

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 1980/12385/86
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 07:55

Side 1 av 4

DAGBOKFØRT
30.DES80 12385
FREDRIKSTAD
BYRETT

FESTEKONTRAKT.

Dok. avg. kr. 100,-

Undertegnede A/S Fredriksstad mek. Verksted som leier av eiendommen benevnt tomt nr. 168 av gnr. 9 bnr. 3 og 47 i Fredrikstad, frembortfester hermed til

Erik Kielland
pers.nr. .. 22.02.56. *[Redacted]*
(nedenfor kalt festeren)
tomt gnr. 9, bnr. 133 i Fredrikstad

Grensene for tomten er som angitt i målebrev av 21. november 1980....., og tomtens areal er .. 258,4m².

A/S Fredriksstad mek. Verksted leier grunnen til tomten i henhold til grunnkontrakt datert 17. oktober 1947 og tinglyst 28. oktober 1947, og kan selvfølgelig ikke gi festeren større rettigheter enn de selv har. Festet skjer under henvisning hertil på følgende vilkår:

1. Festetiden er fra 30.12.1980 til 14.4.1996 med rett for festeren til ved festetidens utløp å fornye festeforholdet for ytterligere 50 år. Frembortfesteren forplikter seg til fra 14.4.1996 å fornye sin grunnkontrakt.

2. Festeavgiften for tomten utgjør kr. .. 125,00 pr. år.... som svarer til en forholdsmessig andel av den grunnleie frembortfestere betaler til grunneieren for hele det areal grunnkontrakten gjelder, og da således at grunnleien er fordelt på det areal som er benyttet til hustomter. Til det fremkomne beløp er gjort et tillegg med 10% for administrasjon.

Ved fornyelse av festekontrakten, se foran under pkt. 1 blir festeavgiften å regulere i samme forhold som grunnleien for det hele areal blir regulert. Mellom frembortfesteren og grunneieren er avtalt at ved grunnkontraktens fornyelse den 14.4.1996 skal leieavgiften hvis partene ikke kan enes om den, bli å avgjøre ved skjønn av 3 medlemmer, hvorav eier og leier velger hver sin mann, og disse igjen velger oppmann. Blir skjønnsmennene ikke enige om oppmann, velges denne av stedets dommer.

Festeren godtar den på denne måte fastsatte grunnleie som grunnlag for beregning av den nye festeavgift for tomten ved festekontraktens fornyelse.

PROAKTIV.NO

95



Attestert kopi av dok.nr. 1980/12385/86
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 07:55

Side 2 av 4

- 2 -

Etter fornyelse av kontrakten i år 1996 skal feste-
avgiften kunne kreves regulert hvert 10. år overensstemmende med
jeldende prisforskrifter hvis slike fortsatt gjelder, og ellers etter
en verdimåler som blir fastsatt i medhold av § 14 i lov om tomtefeste,
eller hvis slik ikke er fastsatt, overensstemmende med stigning eller
fall i konsumprisindeks.

Festeavgiften som foran bestemt betales forskuddsvis
for ett år av gangen hvert års 14. april, første gang ved feste-
kontraktens inngåelse med kr.37.99..... for tiden fra
1.12.1980 til 14. april 1981.

Tomten skal benyttes til boligbebyggelse og hva dermed
går i forbindelse.

Som sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling
forbeholder frembortfesteren seg 1ste prioritets panterett i feste-
tomten til tomten og de på tomten oppførte og oppføres bygninger
samt i tilfelle brann, i bygningenes assurancesum.

Grunneieren har i den foran nevnte grunnkontrakt forbe-
holdt seg 1ste prioritets panterett i alle på området oppførte
og oppføres bygninger for den hele grunnleie, og frembortfesteren
garanterer overfor festeren at grunneieren ikke i medhold av denne
panterett vil bli gitt anledning til å begjære tvangsauksjon over
festerens leierett og hus.

Festeren er berettiget til i henhold til forbehold
att i festekontrakt for tomt ...gnr..9 bnr..119..i Fredrikstad.....,
for denne tomt å ha liggende vann- og kloakkledninger frem til offentlig
kloakk og vannledning, samt å vedlikeholde sine ledninger. Likeledes er
forbeholdt rett til adkomst fra offentlig vei over tomt .gnr..9 bnr..119..
Fredrikstad..... og frem til inngang for egen bolig. Kjøring med bil
i langt dette er mulig i den anlagte innkjørsel skal være tillatt ved
erstilte anledninger. Eieren av gnr. 9 bnr. ...119.... har adkomst over
tomten og frem til parken.

Tomten er bebygget og festeren har i henhold til
kjøpte av idag overtatt de på tomten stående hus.

Festeren betaler alle ømkostninger og dokumentavgift
for denne festekontrakts tinglysning.

Fredrikstad, den 30. desember 1980.

Fredriksstad mek. Verksted.

August Wilhelmsen ..
Som frembortfester

Erik Kielland ..
Som fester



Attestert kopi av dok.nr. 1980/12385/86
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 07:55

Side 3 av 4

- 3 -

At August Wilhelmsen som signaturberettiget i
A/S Fredriksstad mek. Verksted og Erik Kielland
..... egenhendig og i mitt nærvær
har undertegnet nærværende attesteres. Underskriverne er over 18 år.
D.u.s.

Wilhelm Mordt
.....
Wilhelm Mordt
H.r.advokat

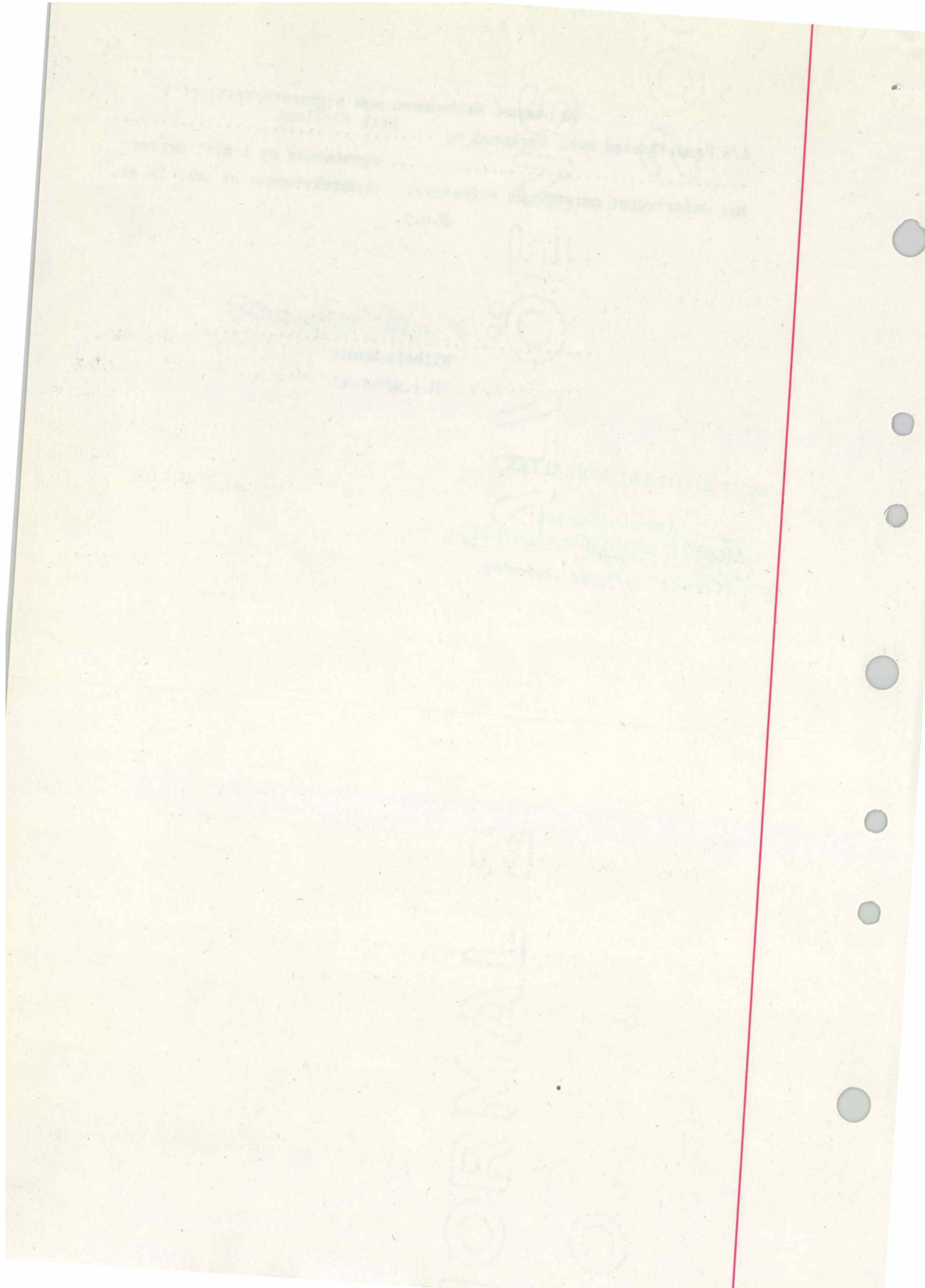
RETT GJENPART DEKREFTES

Advokatfirmaet
MORDT, MORDT og MORDT
Helmer Andreassen



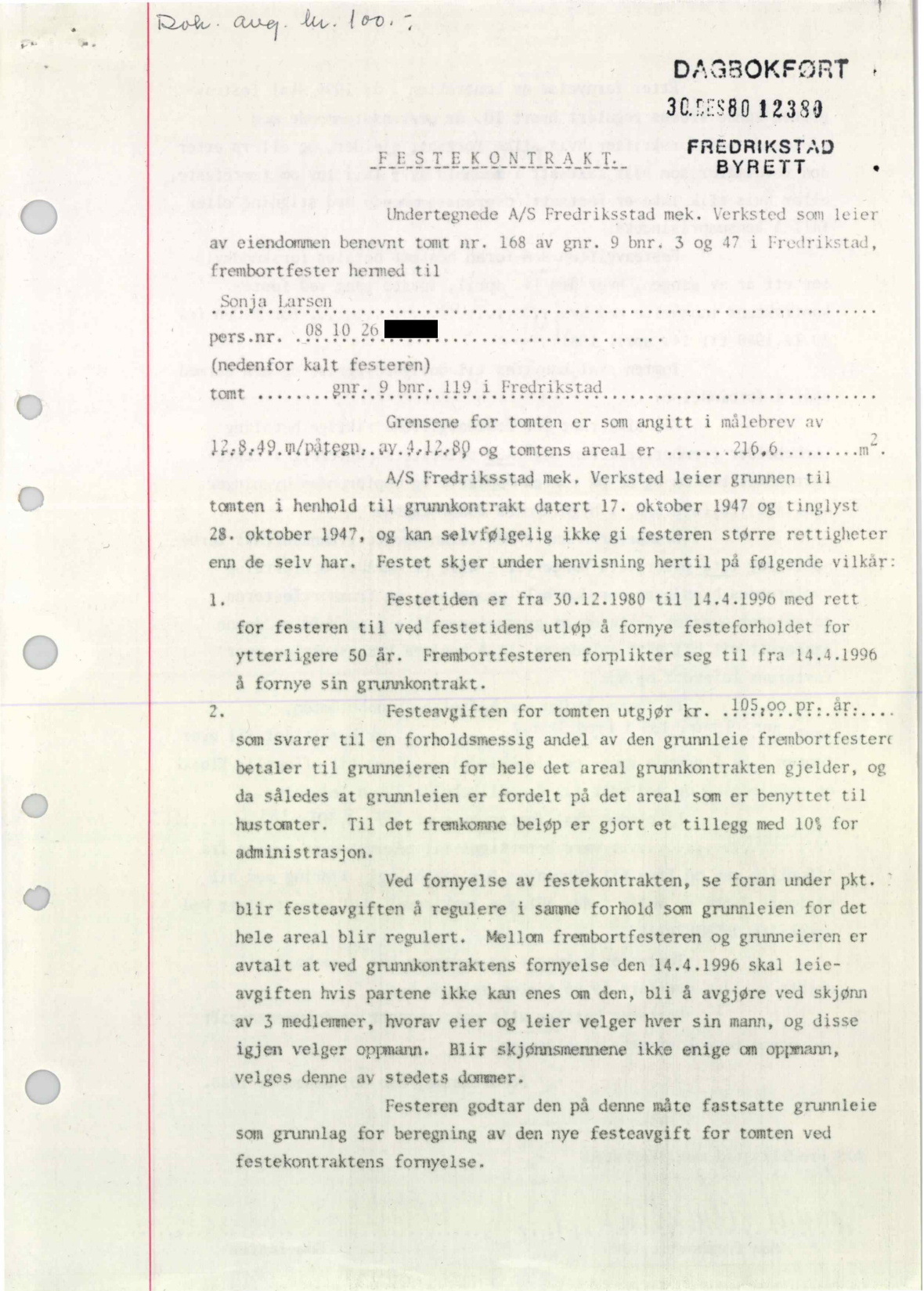
Attestert kopi av dok.nr. 1980/12385/86
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 07:55

Side 4 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 1980/12380/86
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 07:54

Side 1 av 3





Attestert kopi av dok.nr. 1980/12380/86
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 07:54

Side 2 av 3

- 2 -

Etter fornyelse av kontrakten i år 1996 skal festeav-
giften kunne kreves regulert hvert 10. år overensstemmende med
gjeldende prisforskrifter hvis slike fortsatt gjelder, og ellers etter
den verdimåler som blir fastsatt i medhold av § 14 i lov om tomtefeste,
eller hvis slik ikke er fastsatt, overensstemmende med stigning eller
fall i konsumprisindeks.

3. Festeavgiften som foran bestemt betales forskuddsvis
for ett år av gangen, hver års 14. april, første gang ved feste-
kontraktens inngåelse med kr.^{31,00} for tiden fra
30.12.1980 til 14. april 1981.

4. Tomten skal benyttes til boligbebyggelse og hva dermed
står i forbindelse.

5. Som sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling
forbeholder frembortfesteren seg 1ste prioritets panterett i feste-
retten til tomten og de på tomten oppførte og oppføres bygninger
samt i tilfelle brann, i bygningenes assuransesum.

Grunneieren har i den foran nevnte grunnkontrakt forbe-
holdt seg 1ste prioritets panterett i alle på området oppførte og
oppføres bygninger for den hele grunnleie, og frembortfesteren
garanterer overfor festeren at grunneieren ikke i medhold av denne
panterett vil bli gitt anledning til å begjære tvangsauksjon over
festerens leierett og hus.

6. På tomten hviler som heftelse at nabotomten,
tomt gnr. 9 bnr. 133 i Fredrikstad..... er berettiget til over
tomten å ha liggende vann- og kloakkledninger frem til offentlig kloakk
og vannledning og med rett til å vedlikeholde disse ledninger.

Likeledes skal fester av tomt gnr. 9 bnr. 133 i.....
Fredrikstad..... være berettiget til adkomst over tomten fra
offentlig vei og frem til inngangen for sin bolig. Kjøring med bil
så langt dette er mulig i den anlagte innkjørsel skal være tillatt ved
særskilte anledninger.

7. Tomten er bebygget og festeren har i henhold til
skjøte av idag overtatt de på tomten stående hus.

8. Festeren betaler alle omkostninger og dokumentavgift
ved denne festekontrakts tinglysning.

Fredrikstad, den 30. desember 1980.

A/S Fredriksstad mek. Verksted

August Wilhelmson..... *Sonja Larsen*.....
Som frembortfester Som fester



Attestert kopi av dok.nr. 1980/12380/86
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 07:54

Side 3 av 3

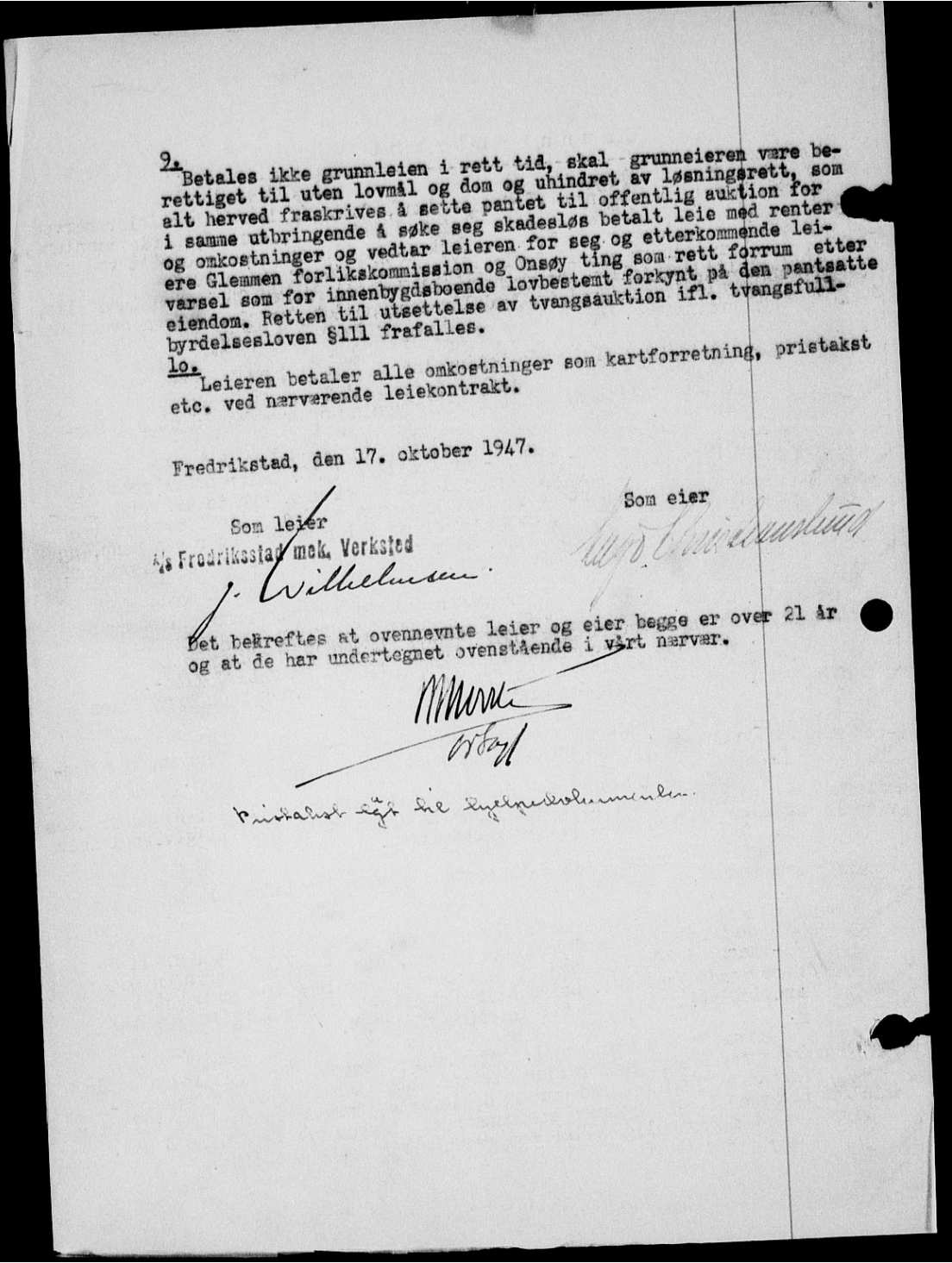
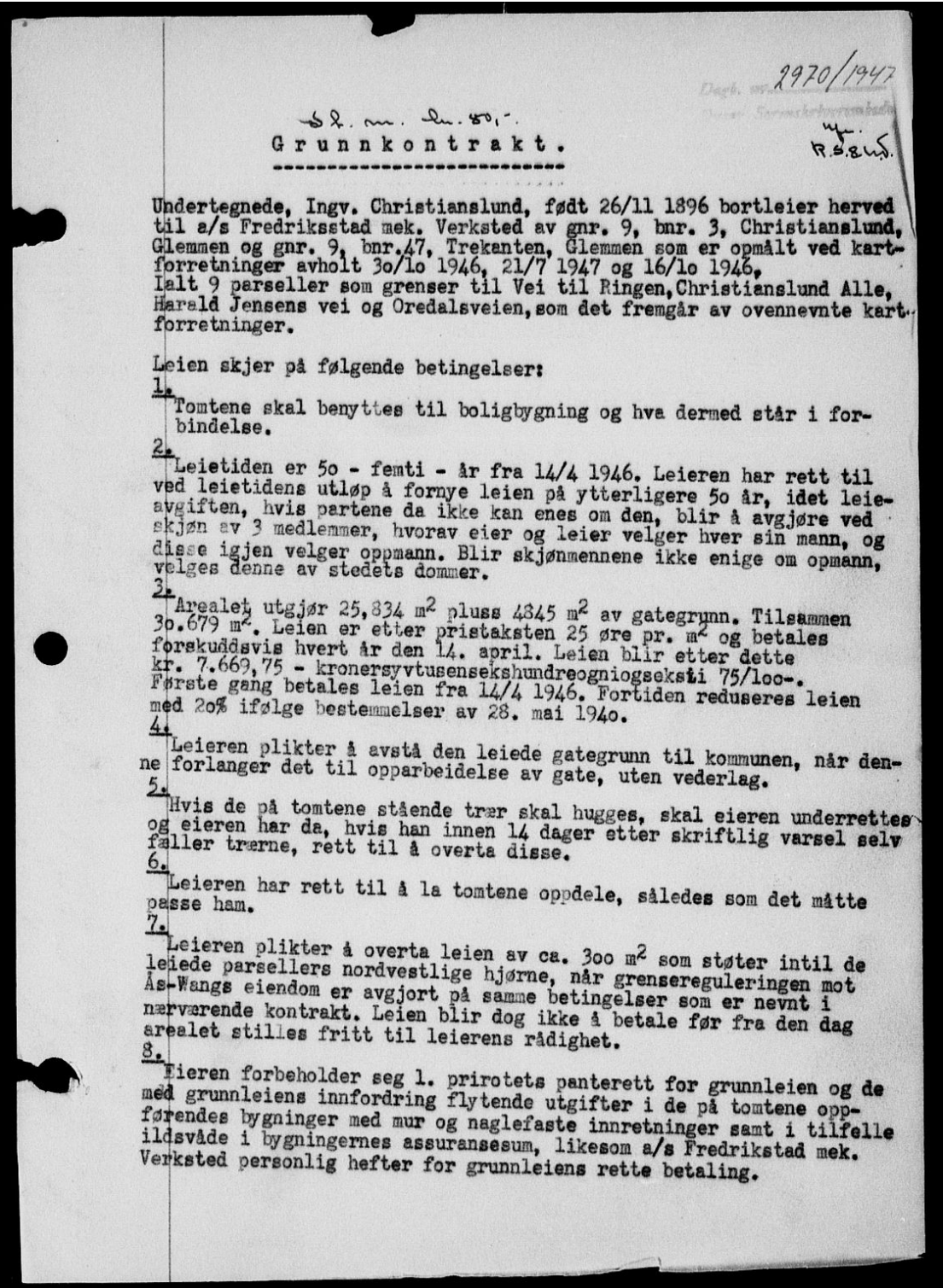
- 3 -

At August Wilhelmsen som signaturberettiget i
A/S Fredriksstad mek. Verksted og
..... egenhendig og i mitt nærvær
har undertegnet nærværende attesteres. Underskriverne er over 18 år.
D.u.s.

Wilhelm Mordt
.....
Wilhelm Mordt
H.r.advokat

RETT GJENPART BEKREFTES

Alv. Andvasson
Advokatfirmaet
MORDT, MORDT og MORDT.



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 boligjakten 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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

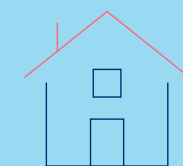
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

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 eller 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 nettannonsen, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Paul Holmsens vei 11, 1613 Fredrikstad. Gnr. 209, bnr. 119, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 109250297
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 videreformidlet 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: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonse visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no