

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
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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



CHRISTIANSLUND

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,-

Totalpris: 3.903.740,-

Kommunale avgifter: 26.294,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1955

Rom/soverom: 6/4

BRA: 115 m²

BRA-i: 115 m²

Garasje/Parkering:
Biloppstillingsmulighet på gårdsplass.

Tomt: 215.5 m²

Omkostninger: 113.740,-

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	24	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
32	99		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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.

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

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

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

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

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

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



CHRISTIANSLUND

Kommune: Fredrikstad / **Område:** Christianslund

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
🏊 Friskis & Svettis Fredrikstad	17 min 🚶
🏊 EVO Fredrikstad	17 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Fredrik II vgs. Fredrikstad	6 min 🚶
-------------------------------	---------

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.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonser eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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



SKOLER

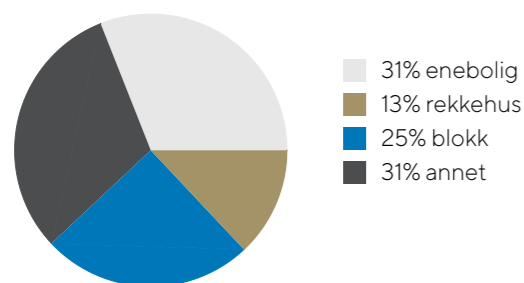
Trosvik skole (1-7 kl.) 514 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 452 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	19 min 1.8 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	7 min 0.6 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	17 min 1.4 km

BARNEHAGER

Christianslund barnehage (0-5 år) 33 barn	9 min 0.7 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 97 barn	10 min 0.8 km
Trosvik Doremi barnehage (1-5 år) 82 barn	11 min 0.9 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL PAUL HOLMSENS VEI 11

Vi starter utendørs...

Parkering

Biloppstillingsmulighet på gårdsplass.

Tomtestørrelse

215 m²

Beskrivelse av tomt

Liten lettstelt tomt med gruset adkomst og oppstillingsplass til bil.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1955, fordelt over tre plan som inkluderer kjeller og to etasjer. Bygningen har en relativt grei standard, med ytterkledning malt i 2020 og delvis drenert grunnmur i 2018.

Fundamenteringen består av en støpt plate på mark.

Grunnmuren er en tradisjonelt bygget mur fra byggeåret.

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

Veggkonstruksjonen består av tradisjonelle trevegger fra byggeåret, kledd utvendig med stående lektepanel. Ytterveggen er en lukket konstruksjon, og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert.

Takkonstruksjonen er utført i tre som et saltak med langsgående bukker, og det er montert en luke til loftet. Yttertaket er tekket med betongstein over et underlag av panel, papp, sløyfer og lekter. Taket ble lagt om etter byggeåret, men nøyaktig alder er ukjent.

Takrenner er av plastbelagt stål, og pipen over tak er helbeslått. Det er også montert luftehatt og stigetrinn for feier.

Etasjeskillene består av betonggulv i kjelleren og trebjelkelag mellom de øvrige etasjene. Disse er lukkede konstruksjoner og er ikke kontrollert.

Vinduene i første etasje er fra 1990-tallet med malte rammer og karm, samt tolags isolerglass. I kjelleren og andre etasje er det vinduer av nyere dato med PVC-rammer og karm, samt tolags isolerglass. Boligen har to ytterdører med malt dørblad og karm, i tillegg til en dobbeltfløyet balkongdør.

Eiendommen har en veranda i første etasje, bygget med impregnert bjelkelag og gulv, samt et malt rekkverk. En trapp i tre leder opp til verandaen og inngangspartiet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Elde og vær slitasje på deler av vindskier.

Mosegrodd tak over inngangs partiet..

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er visuelt inispisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kvinger 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.

- Takkonstruksjon/Loft

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.

- Vinduer

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

- Dører

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.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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.

- Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Radon

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.

- Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom > kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: • 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.

- Våtrom > kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

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.

- Våtrom > kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

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

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
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.

- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Det er påvist skader på innredning.
Baderoms innredningen har svulle skader.

- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Spalten under døren er for liten til å gi tilstrekkelig tilluftsventilering.

- Kjøkken > kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning
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

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
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.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: • 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.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: • Det er avvik:
Det ble registrert redusert ventilasjon i boligen.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
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.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Avvik: 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.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag
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.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
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.

- Pipe og ildsted
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.

- Innvendige trapper
Avvik: • Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
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.

- Utstyr for varsling og slukking av brann
Avvik: 2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja
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.

Bygningssakskyndig

Asbjørnsen Ketil Andre (befaringsdato: Torsdag, 4. desember 2025)

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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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



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 dusjnisje, 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 oven.

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket, og kan risikere å få dårligste energiklasse som tilsvarer rød G. Interessenter gjøres oppmerksom på at de kan få laget energiattest innen ett år etter at kjøpsavtalen ble inngått, på selgers regning.

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

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

1. etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

2. etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 9 kvm

Halvpart av tomannsbolig

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

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 skapplass. 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.



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 skapplass. Frittstående hvitevarer.

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

Vindu på kjøkkenet gir godt med dagslys





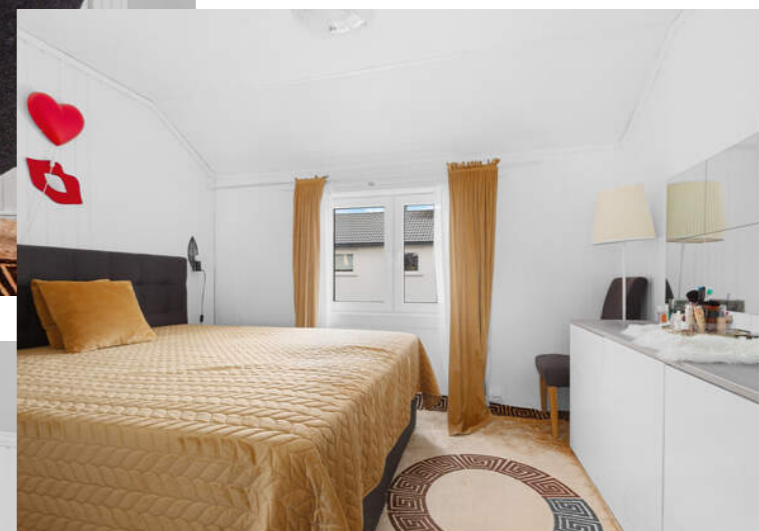
BAD

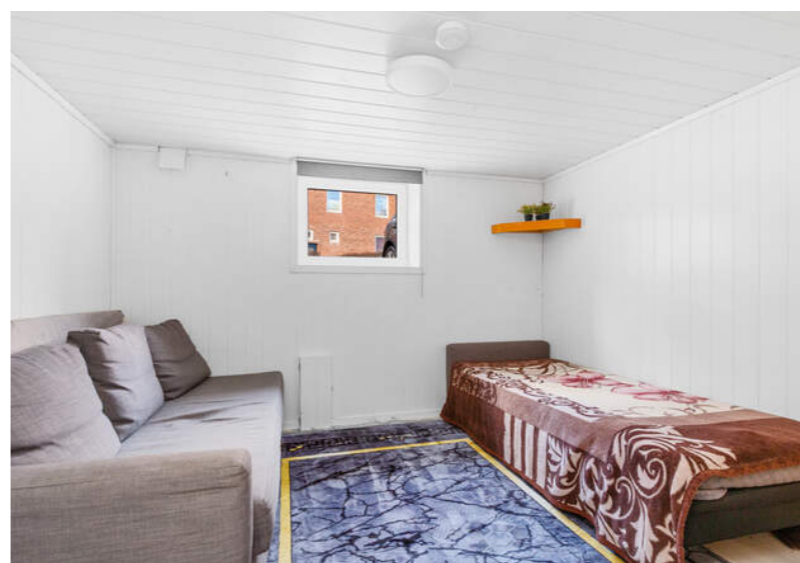
Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet. Det er installert dusjhjørne, veggengt toalett og vask med skuffer under. Speil med overlys



SOVEROM

Det er 3 soverom i 2. etasje.





KJELLER

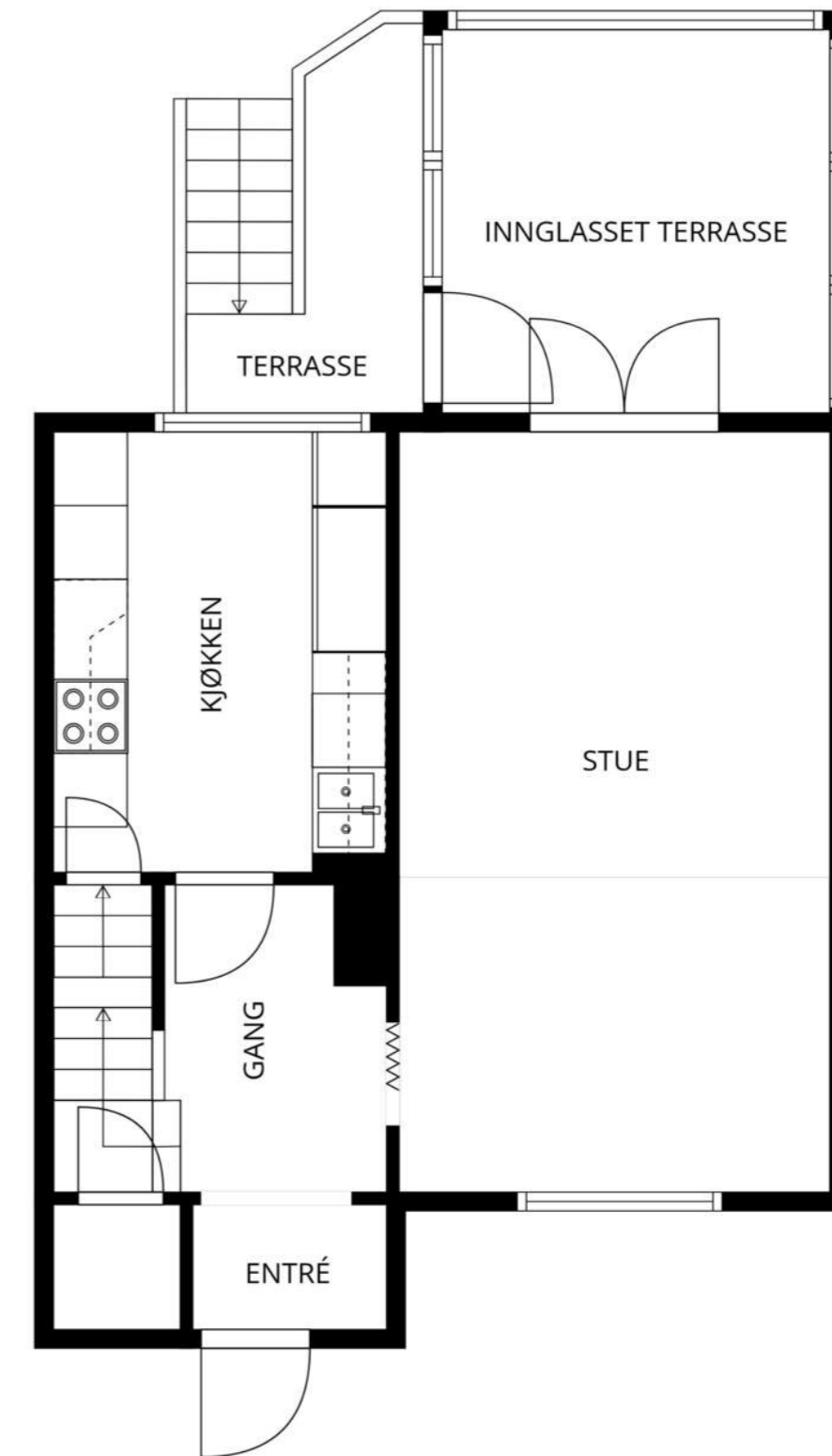
I kjeller er det varme i de fleste gulv.

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

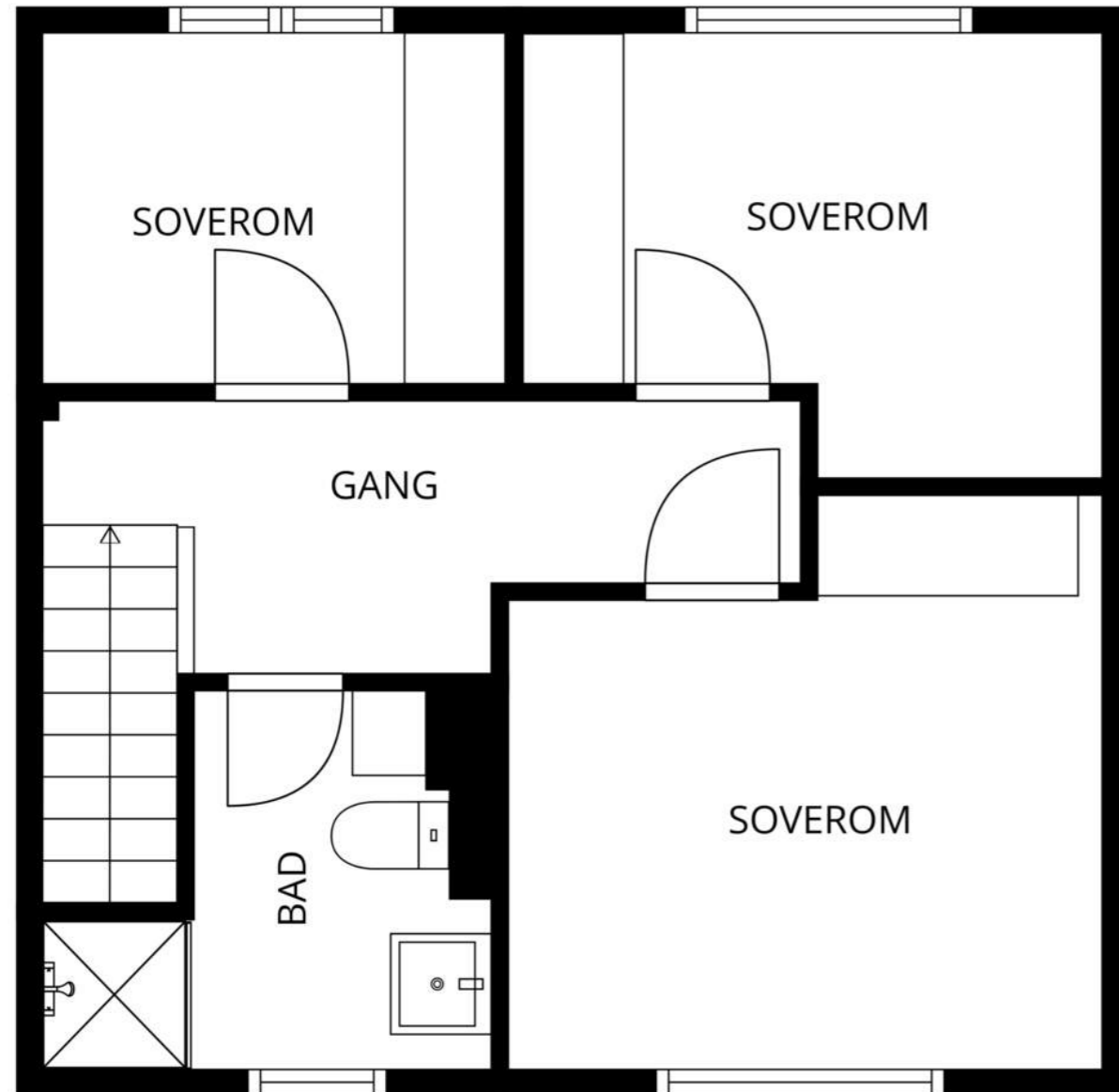
Lyst kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

I tillegg kommer soverom og stue.

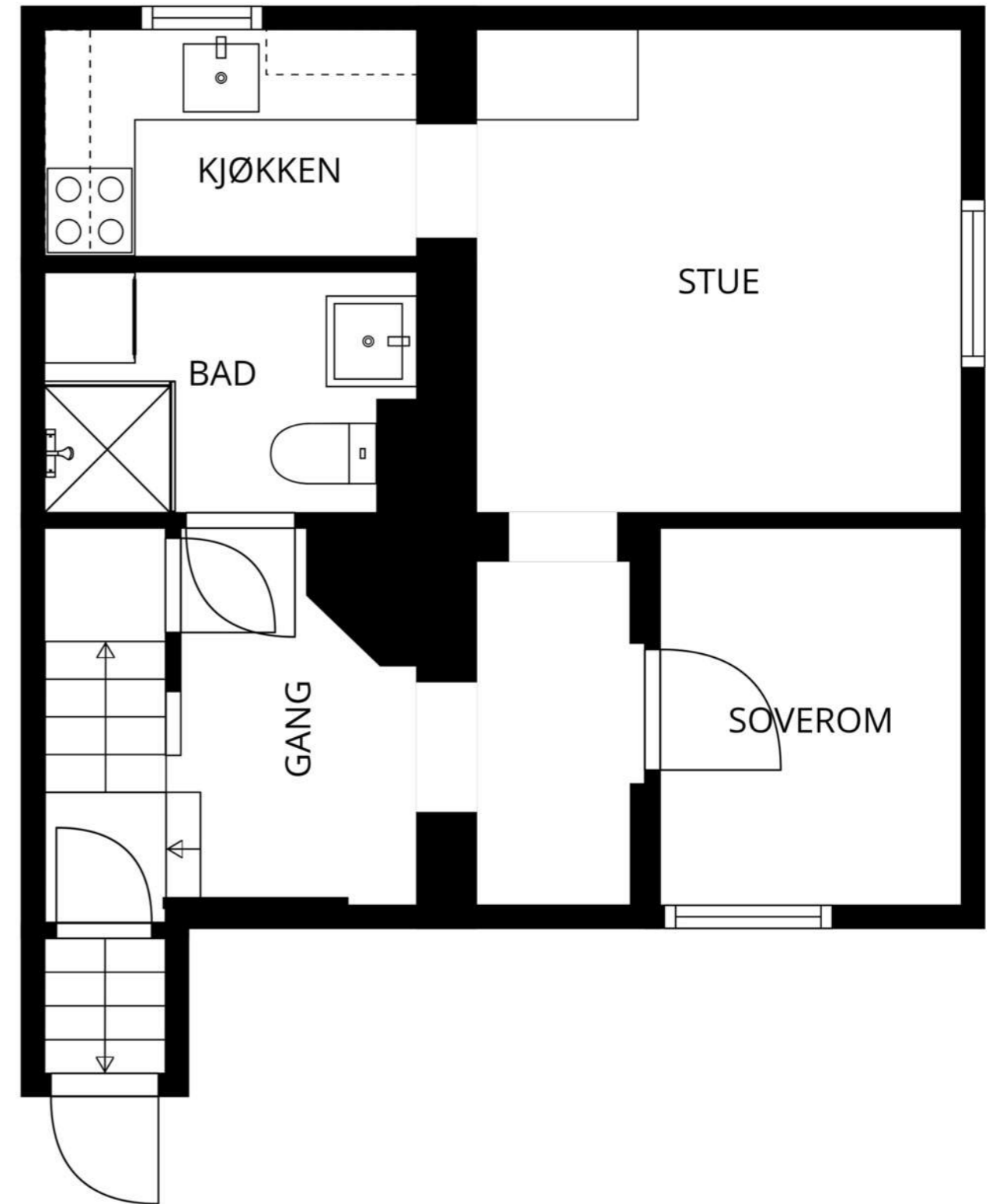
PLANTEGNINGER



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.



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

965.661,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.862.642,- for 2024

Info kommunale avgifter

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.

Kommunale avgifter

26.294,- for 2025

Eiendomsskatt

4.655,-

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

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

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

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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.

Regulerings- og arealplaner

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

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

94 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

95 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

113 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 885 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 903 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak 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.

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

En forutsetning for salget er at kjøpet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøpet for tinglysing. Kjøpet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøpet 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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppjøret. 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 kjøpet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøpet må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på ei- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Thi My Le Che

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
18.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



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 Eiendomsverdi ref nr: X08341
Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS Sertifisert Takstingenør: 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



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 3 av 29

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 4 av 29

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

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 etasje med bindingsverk. Yttervegger kledd utvendig med stående malt tre panel og saltak teknet 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.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

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

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

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 5 av 29

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 karmen 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.

INNVENDIG

Betong gulv i kjeller samt etasje skiller i tre bjelkelag mellom etasjen.

Gulv med i all hovedsak laminat.

Vegger og himling med malt mdv 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 magasinerings av fukt inne i veggene, 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.

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

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 Integreerte 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](#)

Synlige vannrør innvendig i kobber og plast. Stoppekran på inntaket kjøkken benk.

Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

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

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

Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er montert røykvarslere og slukke utstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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.

Deler av kjeller veggene ble drenert i 2018 i forbindelse med ombygging av kjelleretasjen.

Grunnmur i tradisjonelt bygget mur fra byggeår.

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpert av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke uvanlig på så gamle bygg at det ikke er papirer i arkivet til Fredrikstad Kommune.

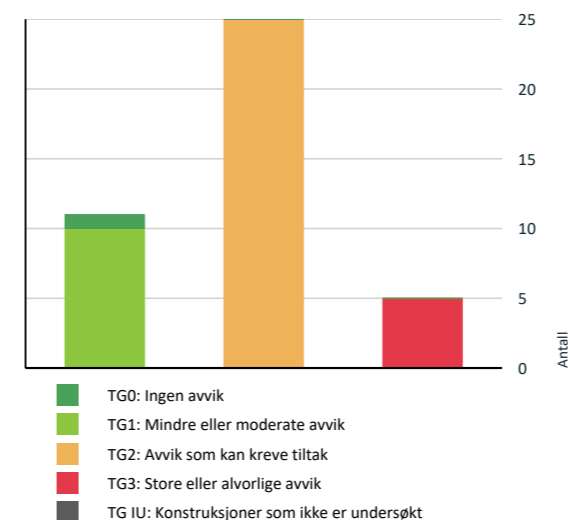
Det foreligger tegninger fra bruksendring av kjeller etasjen fra 2018, men det er ikke sendt inn søknad om ferdigattest. påkostninger i forbindelse med ferdigattest må påregnes.

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

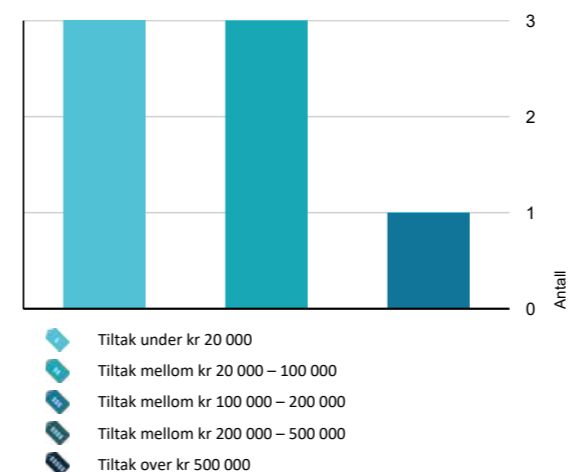
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpert av tomannsbolig

TG 3 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 > Utstyr for varslings 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](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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](#)

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 8 av 29

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 9 av 29



TO 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.
Luftte 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 personskader 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

Beskrivelse

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 veggen 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 Taktekking

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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



TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er to ytterdører med malt dørbord 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

Beskrivelse

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



TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp opp til veranda og inngangsparti bygget i tre.



INNSENDIG

TO 2 Overflater

Beskrivelse

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.



TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag. Etasje 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 setningskader. 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

TO 2 Radon

Beskrivelse

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.



TO 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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 røkgasser som følge av skjulte skader eller mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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.



TO 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

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

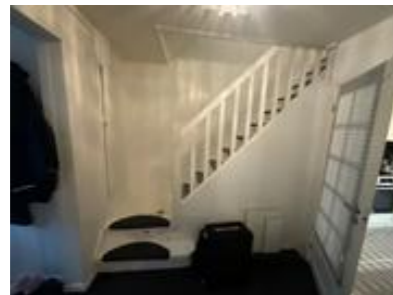
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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 ferdsel vanskelig og øker risikoen for fallskader. Utbedring bør vurderes for å ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangler håndrekke



Mangler rekkverk og håndrekke.

**TO 2 Innvendige dører****Beskrivelse**

Dører med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad og karm.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling**Beskrivelse**

Malt mdf panel i himlingen og flislagte vegger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv**Beskrivelse**

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt**Beskrivelse**

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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).

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

TO 1 Sanitærutstyr og innredning**Beskrivelse**

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon**Beskrivelse**

Mekanisk ventilasjon ut av vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har ingen tilluftsledning, 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 luftgjennomstrømming.

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

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom**Beskrivelse**

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.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt badrom med ukjent alder og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Badet er innredet med badroms innredning bestående av skuffeseksjon med heldekkende vask og speilskap over, dusj nisje med glassvegger og vegg hengt toalett.



ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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 lite lufting av rommet.

Konsekvens/tiltak

- 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

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell til sluk i dusjnisse 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.

Tilstandsrapport

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

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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.

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 fuktsskader 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 dusjnisse

ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med badromsinnredning, dusjnisse og vegghengt WC.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Badroms innredningen har svelle skader.

Konsekvens/tiltak

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

Badroms 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

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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 luftgjennomstrømming.

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

Tilstandsrapport



Lite til luft under dør.

ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenskiv. 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 slitasjegrade.
- 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 brann sikkerheten og redusere risikoen for brann.



KJELLER > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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 slitasjegrade.

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

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

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 kompensere 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.

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider 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.



Rørskap på bad 2 etasje



Stoppekran i kjeller.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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.
- 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.



Utløpsrør bygget inn i kasse.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert redusert ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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 Varmtannstank

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtannstank 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 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklete 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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
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, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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



TC 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 bygningsakkyndig 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.

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og slukke utstyr.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- 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

Oppdragsnr.: 18492-1322

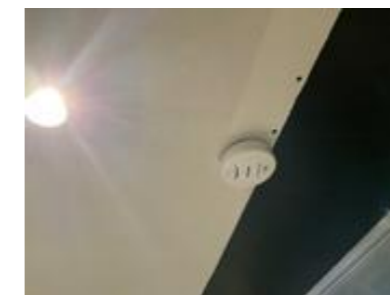
Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 22 av 29

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



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.

TC 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

TC 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i tradisjonelt bygget mur fra byggeår.

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 23 av 29

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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

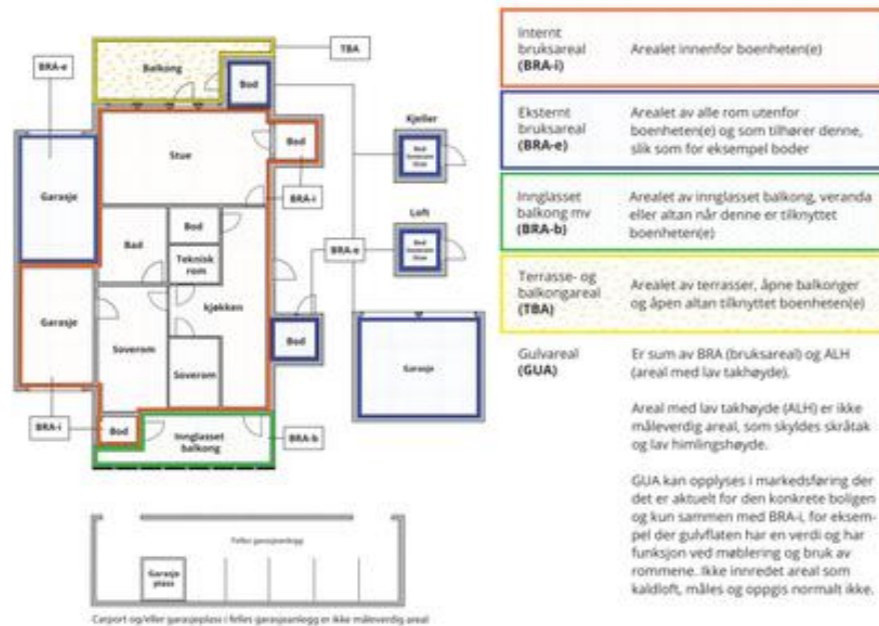
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 24 av 29

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Arealer

Halvpart av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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 byggeteknisk 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)
Halvpart av tomannsbolig	114	1

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 25 av 29

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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 m ²	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, legekantor 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 Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 6 250
Kommentar Summen er antatt av takstmann				

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 26 av 29

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



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	
7	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 27 av 29

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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 TG1U:** 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 dampsperran 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 funksjonsprøving 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.

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD



Tilstandsrapportens avgrensninger

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.

- **Skadegjørerere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** 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 fuktsøk (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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XO8341>

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

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 28 av 29

Oppdragsnr.: 18492-1322

Befaringsdato: 26.11.2025

Side: 29 av 29



Egenerklæring

Paul Holmsens vei 11, 1613 Fredrikstad

27 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Paul Holmsens vei 11	Paul Holmsens vei 11	

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 badet 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 tørr. 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 silikontert kunne vannet ha trukket seg gjennom terskelen. Eller skade kunne være at man gikk ut av badet 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 Egenerklæringsskjema fra forrige eier.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

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. Egenerklæringskjema 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 samværsrøring og sluttkontroll dokumenter fra Slevik Elektriske AS på mail til Ketil takstmannen 26.11.2025.

Side 3



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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 4



17 Er det tegn på setningskader 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

Side 5



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 søknadspiktig

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 sjenanse for eiendommen eller nrområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 6

Egenerklærings skjema

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

Identification:  Che, Thi My Le

Egenerklærings skjema

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))



VEDR.: DERES BESTILLING AV UTFYLLENDE OPPLYSNINGER OM FESTE

Ordre nummer 83996

Eiendomsbenevnelse:

- **Matrikkel: 3107/209/119/0/0**
- **Adresse: Paul Holmsens vei 11 1613 Fredrikstad**
- **Fester: Che Thi My Le**
- **Informasjon om festetomten: Fester av Fredrikstad kommune.**
- **Festekontrakten er tinglyst den 22.12.1939**

Spørsmål	Informasjon	Evt. kommentarer
----------	-------------	------------------

Nåværende festeavgift	Kr. 2 832 ,00	
Neste regulering	14.04.2026	
Hvordan reguleres festeavgiften?	Konsumprisindeks	
Festeavgiften betales?	Forskuddsvis	
Utløp av festekontrakten	14.04.2046	
Er det inngått andre avtaler?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei Hvis ja: _____	
Er det behov for grunneiers samtykke?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei	
Har kommunen forkjøpsrett?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei Hvis ja: _____ (Når)	
Er festeavtalen tidligere forlenget?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nei Hvis ja: _____ (Årstall)	

Fast tekst på alle:

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

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

Tekisk forvaltning - Eiendom

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000

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



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	Punktbeste	Nei
Bruksnr	119	Oppgitt areal	217 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	215,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

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

BYGNINGER

(Antall: 1)

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

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 3)

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



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.



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



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 209	Bnr: 119	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Paul Holmsens vei 11 ▼		
Areal:	ca. 215.5 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

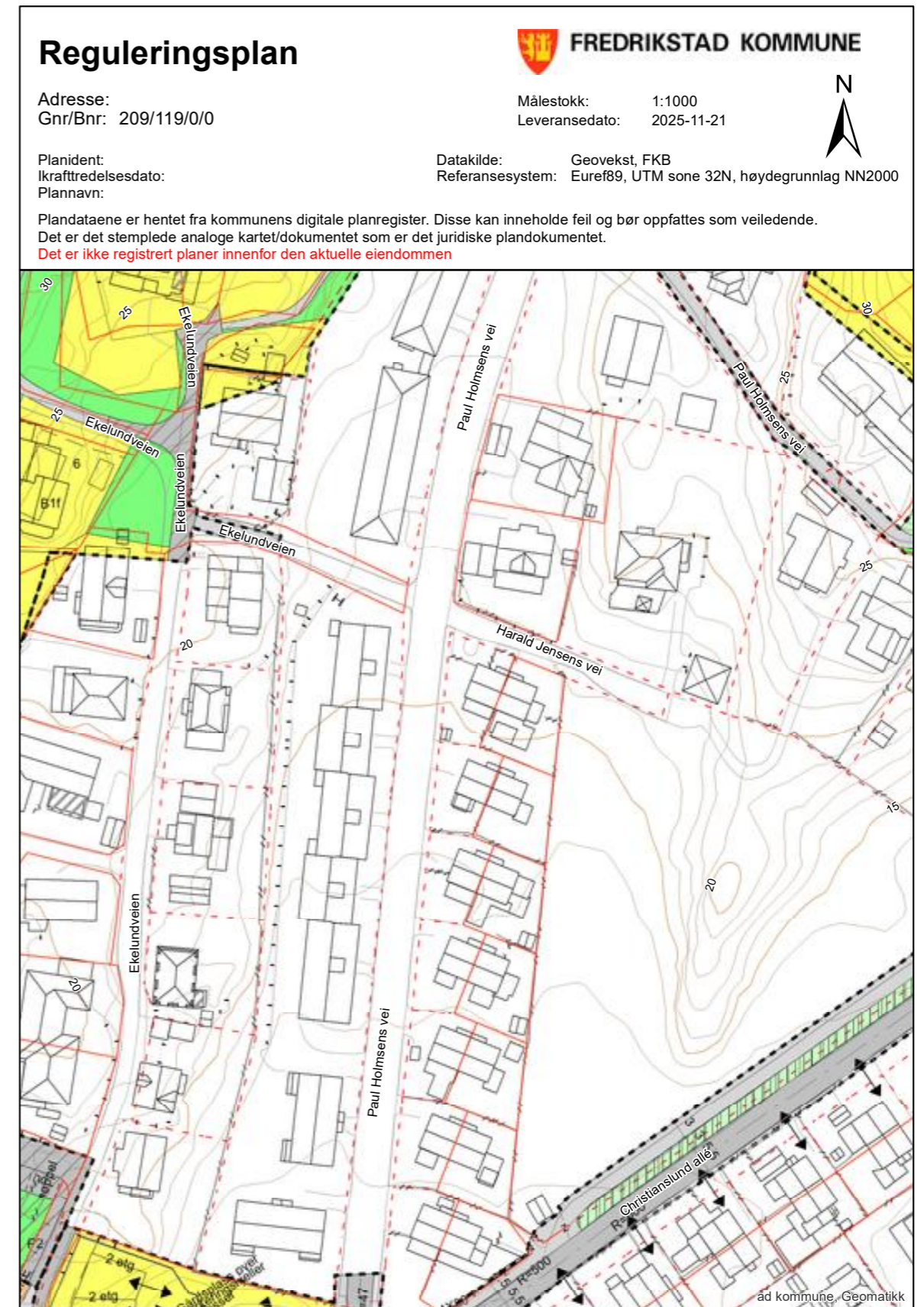
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 23.11.2025



Kommuneplan

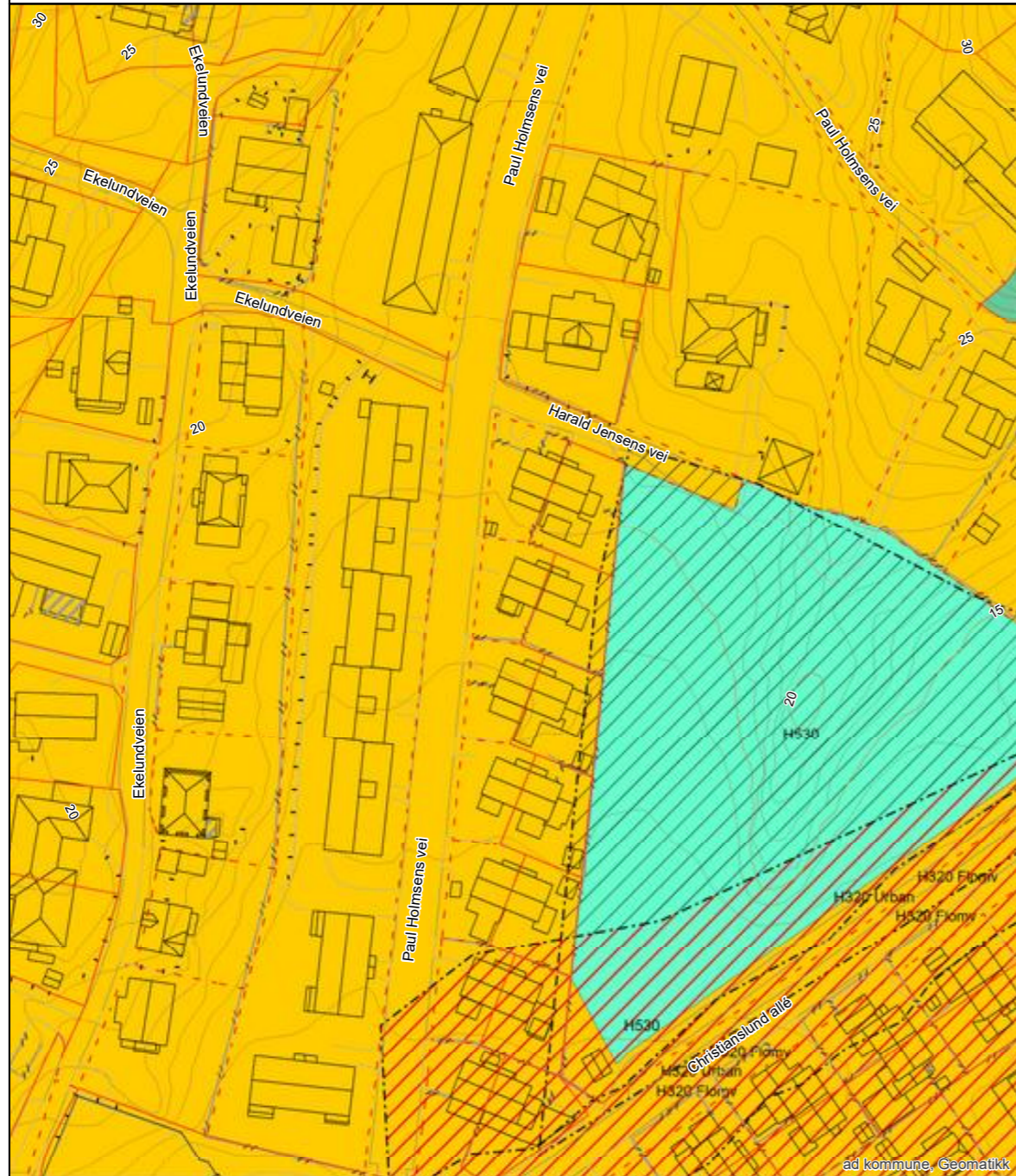
Adresse: Gnr/Bnr: 209/119/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-11-21

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

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

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



Arealplaner under arbeid

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





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industri/lager		Røstet plass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Parkeringaplass		Fiskebruk
	Vegteigeng av veg/avkjørsel		Offentlig barnehage		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Busstrømningslinje		Naturvernområde (på land)
	Brukar		Offentlig utrustning (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig kirke		Drosjeholdeplass		Klimasoner
	Grensepunkter		Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensmerke		Offentlig administrasjon		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT TANGITT ALMENNUTYTTIG FORMÅL		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		Almennyttig barnehage		Kal		Pølseyringsanlegg
	Grensestein/reys		Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)		Småbåtanlegg (landdelen)		Handleggartner
	Grensemerke, annen type		Almennyttig kirke		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)		Skipslede		Taubane
	Sti		Almennyttig administrativt bygg		Havneområde i sjø		Fornyeletpark
	Regulert tomtegrense		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER		Offentlig småbåthavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrænse som skal oppheves		Park		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		Turveg		Annet trafikkområde (på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Skiløype		FRØMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		Anlegg for lek		Park		Felles gangareal
	Byggingsgrense		Anlegg for idrett og sport		Turveg		Felles parkeringsplass
	Grenser, bygg/fjernes		Annet friområde		Skiløype		Felles lekeareal for barn
	Byggelinje-/grense		Friområde i sjø og vassdrag		Anlegg for lek		Felles gårdsplass
	Tre		Småbåthavn		Anlegg for idrett og sport		Felles areal for garasjer
	Stroykjenn		Regulertabane		Annet friområde		Felles gressareal
	Eiendomsgrænse som skal oppheves		Annet trafikkområde i sjø og vassdrag		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplan bestemmelsesgrense		SPESIALOMRÅDER		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Reguleringsplangrens		Privat vei		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Formålsgrænser		Privat parkering(*)		Regulertabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinjer		Park(*)		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Bolig/Kontor
	Jernbanelinje		Parkbette i industristrøk		Hotell med tilhørende anlegg		Bolig/Offentlig
	Situasjonlinjer, jernbane		Campingplass		Bevertning		Forretning/Kontor
	Eiendomsgrænser		Frituftsområde (på land)		Måte grenser		Forretning/Kontor/Industri
	Måte grenser		Frituftsområde i sjø og vassdrag		Måte grenser		Forretning/Industri
	Ikke-måte grenser		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Ikke-måte grenser		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frikådetegnede grenser		Golfbane		Frikådetegnede grenser		Kontor/Industri
	Kommunegrens		Grav- og urnelund		Kommunegrens		Kontor/Offentlig
	Reguleringsplan - bestemmelser		Privat småbåtanlegg (land)		Reguleringsplan - bestemmelser		Offentlig/Almennyttig
	Fasområde		Privat småbåtanlegg (sjø)		Fasområde		Vegserviceanlegg/Bevertning/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde		Område for anlegg i grunnan		Restriksjonsområde		Annet kombinert formål
	Bevaringsområde		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verksted		Bevaringsområde		Uryessert formål (kun for eldre planer)
	Fornyeleesområde		DRIBKEVANNMAGASIN		Fornyeleesområde		Reguleringsplaner
	Rekkeløpgeområde		Vann- og avløpsanlegg		Rekkeløpgeområde		Vannflater
	Reguleringsplan - formål		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		Reguleringsplan - formål		Vannflater
	BYGGEOMRÅDER		Kjøreveg		BYGGEOMRÅDER		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Gate med fortau		Område for jordbruk(*)		
	Frittliggende småhusbebyggelse		Annen veggrunn		Område for reindrift		
	Konsentrert småhusbebyggelse		Gang-nykkelvei		Område for gartneri		
	Blokkebebyggelse		Sykkelvei		Område for parselhager		
	Garasjer i boligområder		Gangvei		Annet landbruksområde		
	Område for fermetning		Kjørbar gang-nykkelvei(*)		OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER		
	Område for kontor		Fortau(*)		Kjøreveg		
	Forts.		Gatetun		Gate med fortau		
			Torg		Annen veggrunn		
			Forts.		Gang-nykkelvei(*)		
			Anlegg for telekommunikasjon		Sykkelvei		
			avlyssingsområde med tilhørende anlegg for forsvars- og sikkerhetsformål		Gangvei		
			Område og anlegg for drift av radio- og fjernsynsnett utenfor flyplass		Kjørbar gang-nykkelvei(*)		



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

Side 1 av 2

TINGLYST
25 SEPT. 2000
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR. 11877
FESTE KONTRAKT.

DAGBOKFØRT
30.05.80 12380
FREDRIKSTAD BYRETT

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 w/på tegn. av 4.12.80 og tomtens areal er216.6.....m².

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:

- 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.
- 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 hustomter. Til det fremkomne beløp er gjort et tillegg med 10% for administrasjon.

Ved fornyelse av festeavtalen, se foran under pkt. 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 festeavtalen fornyelse.

Doknr: 11877 Tinglyst: 25.09.2000 Emb: 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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

Side 2 av 2

DAGBOKFORT
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:

- Begjæring fra A/S Fredrikstad mek. Verksted om oppdeling av ovennevnte tomt, t.l. 4/1.1951.
- Obl. kr. 150.000,- til Landsbanken A/S, Fredrikstad, t.l. 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, den 14/4-00

Fredrikstad kommune
Fester
Svein Øibo
Svein Øibo
eiendomssjef

Fredrikstad kommune
PLAN OG MILJØ, EIENDOM
Unni Gundersen
Unni Gundersen

RETT FOTOKOPI
J.H.



Attestert kopi av dok.nr. 2000/4991/86
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 07:48

Side 1 av 1

TINGLYST
25 APR. 2000
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR 4991

PÅTEGNING

Festekontrakt for eiendommen Christianslund, gnr. 209 bnr. 3 og 47 fr. 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
Ragnar Luie Christianslund

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MILJØ, EIENDOM
Svein Øibo
Svein Øibo
eiendomssjef


Doknr: 4991 Tinglyst: 25.04.2000 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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

Side 1 av 4

Dok. avg. kr. 100,-

DAGBOKFØRT
30.12.80 12385
FREDRIKSTAD
BYRETT

FESTE KONTRAKT.

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

A/S Fredriksstad mek. Verksted leier grunnen til tonten 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 tonten utgjør kr. .. 125,00 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 hustofter. 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 skjønsmennene ikke enige om oppmann, velges denne av stedets dommer.

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



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 festeavgiften kunne kreves regulert hvert 10. år overensstemmende med gjeldende prisforskrifter hvis slike fortsatt gjelder, og ellers etter en verdimåler som blir fastsatt i medhold av § 14 i lov om tomtfeste, eller hvis slik ikke er fastsatt, overensstemmende med stigning eller fall i konsumprisindeks.

Festeavgiften som foran bestemt betales forskuddsvis ett år av gangen hvert års 14. april, første gang ved festekontraktens inngåelse med kr. 37,99 for tiden fra 1.12.1980 til 14. april 1981.

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

Som sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling forbeholder frembortfesteren seg 1ste prioritets panterett i festetonten til tonten og de på tonten oppførte og oppførendes bygninger samt i tilfelle brann, i bygningenes assurancesum.

Grunneieren har i den foran nevnte grunnkontrakt forbeholdt seg 1ste prioritets panterett i alle på området oppførte og oppførendes bygninger for den hele grunnleie, og frembortfesteren forplikter seg 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 forbeholdt i festekontrakt for tomt ... gnr. 9 bnr. 119 i Fredrikstad, for denne tomt å ha liggende vann- og kloakkledninger frem til offentlig vannledningsnett og vedlikeholde sine ledninger. Likeledes er festeren berettiget rett til adkomst fra offentlig vei over tomt .. gnr. 9 bnr. 119 i Fredrikstad, og frem til inngang for egen bolig. Kjøring med bil i langt dette er mulig i den anlagte innkjørsel skal være tillatt ved forskjellige anledninger. Eieren av gnr. 9 bnr. ... 119.... har adkomst over tonten og frem til parken.

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

Festeren betaler alle omkostninger og dokumentavgift ved denne festekontraktens tinglysning.

Fredrikstad, den 30. desember 1980.

A/S Fredriksstad mek. Verksted.

Erik Kielland

Som frembortfester

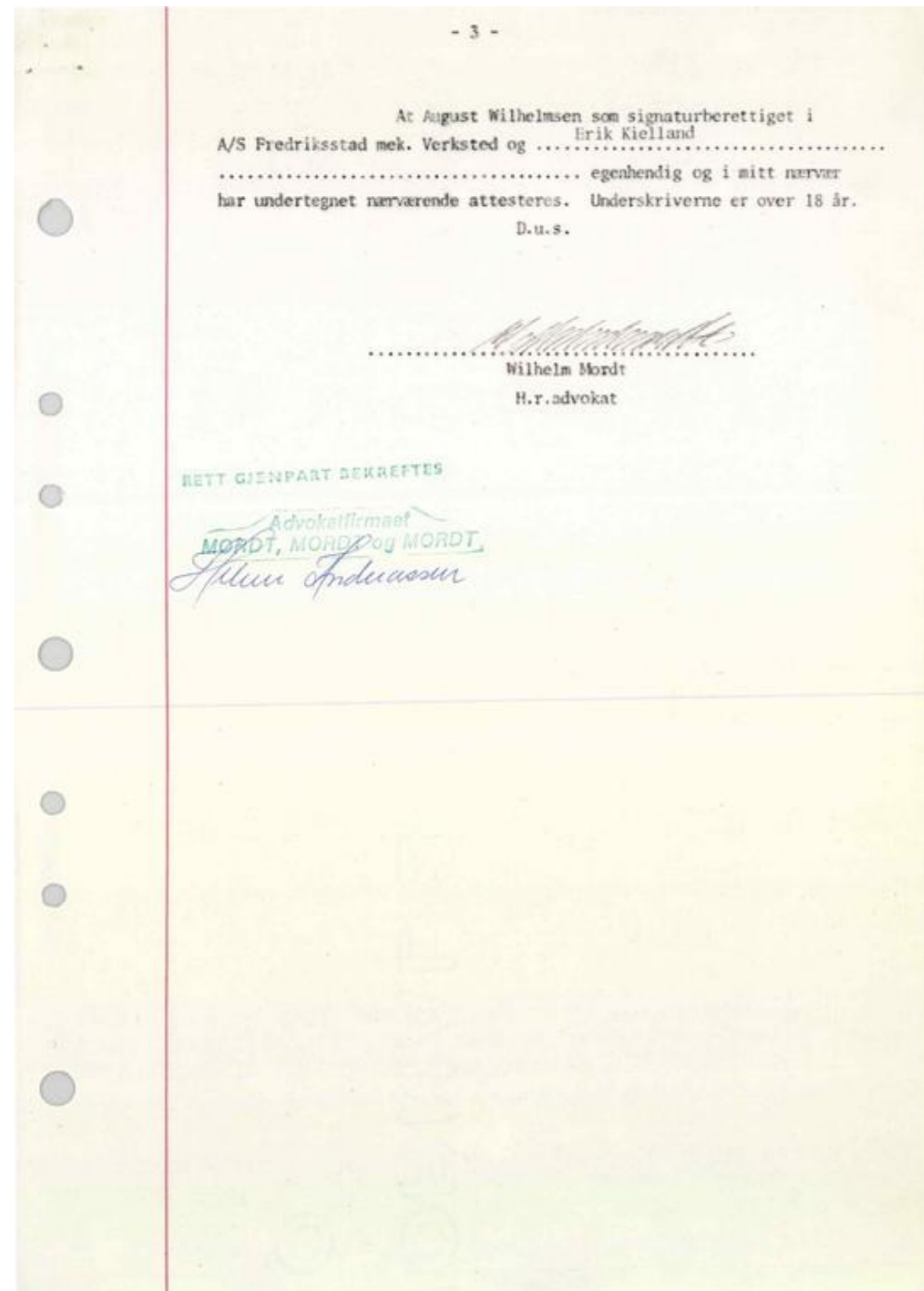
Erik Kielland

Som fester



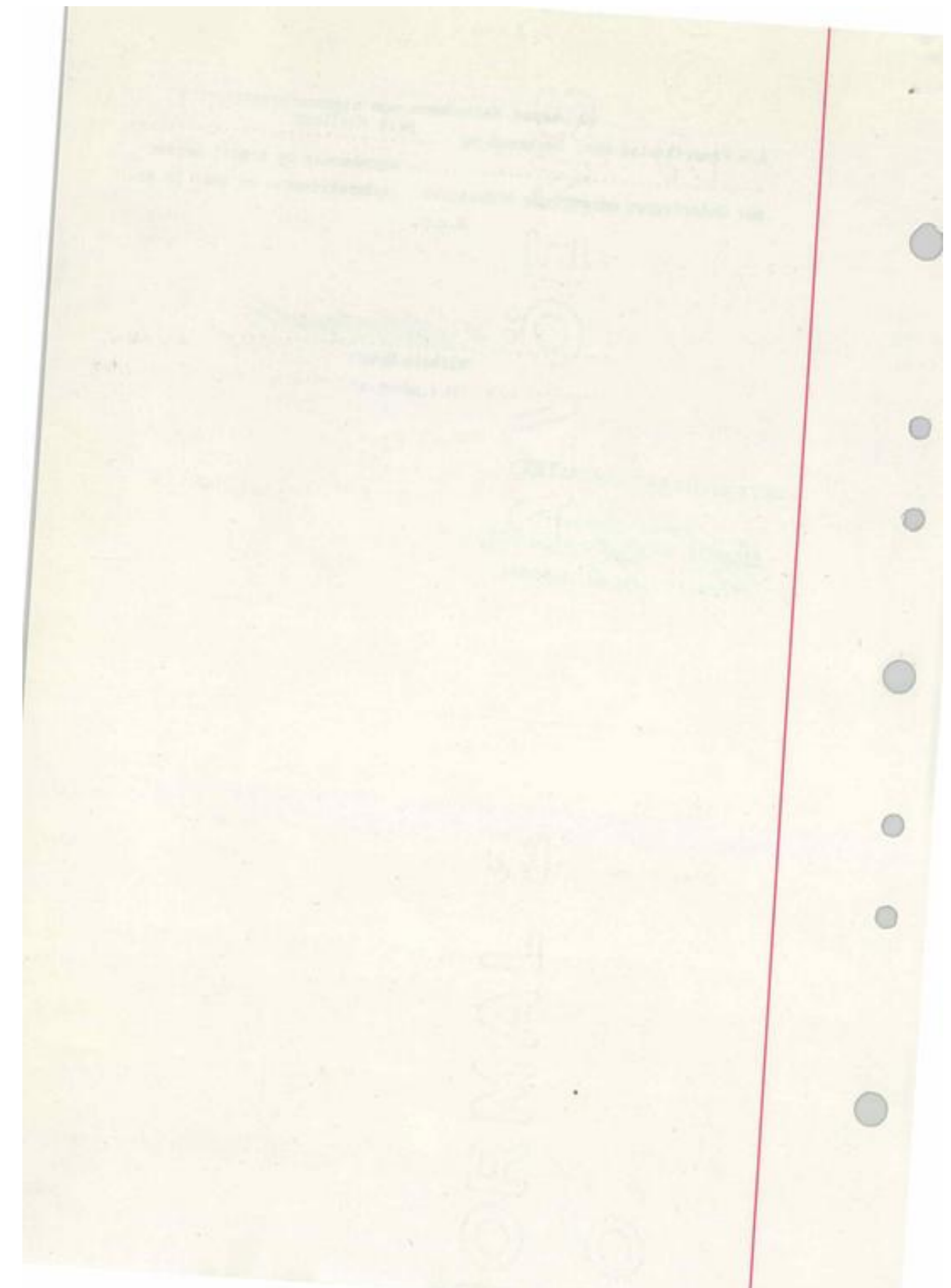
Attestert kopi av dok.nr. 1980/12385/86
Attestingstidspunkt 2025-11-24 07:55

Side 3 av 4



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

Side 4 av 4





Dok. avg. kr. 100,-

DAGBOKFØRT
30.12.1980 12380

FESTE KONTRAKT. **FREDRIKSTAD**
BYRETT

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 17.8.49. av [redacted] og tomten areal er 216,6 m².

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. 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 hustøtter. Til det fremkomne beløp er gjort et tillegg med 10% for administrasjon.

Ved fornyelse av festekontrakten, se foran under pkt. 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 skjøn av 3 medlemmer, hvorav eier og leier velger hver sin mann, og disse igjen velger oppmann. Blir skjønsmennene ikke enige om oppmann, velges denne av steds dommer.

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



- 2 -

TILBENNING

Etter fornyelse av kontrakten i år 1996 skal festeavgiften 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 festekontraktens 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 festeretten til tomten og de på tomten oppførte og oppførendes bygninger samt i tilfelle brann, i bygningenes assuransesum.

Grunneieren har i den foran nevnte grunnkontrakt forbeholdt seg 1ste prioritets panterett i alle på området oppførte og oppførendes 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 nabo tomten, 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.

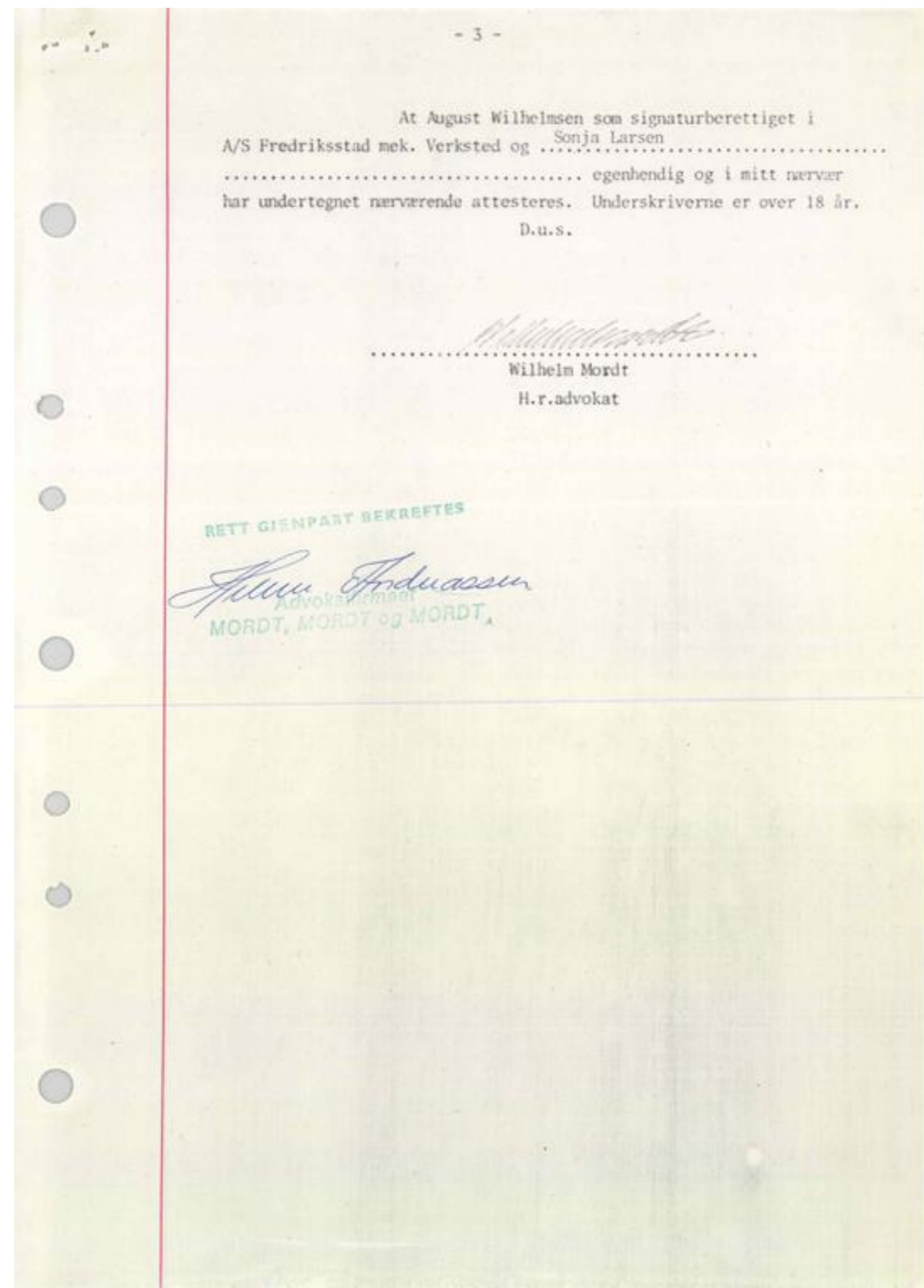
A/S Fredriksstad mek. Verksted

[Signature] *[Signature]*
Som frembortfester Som fester



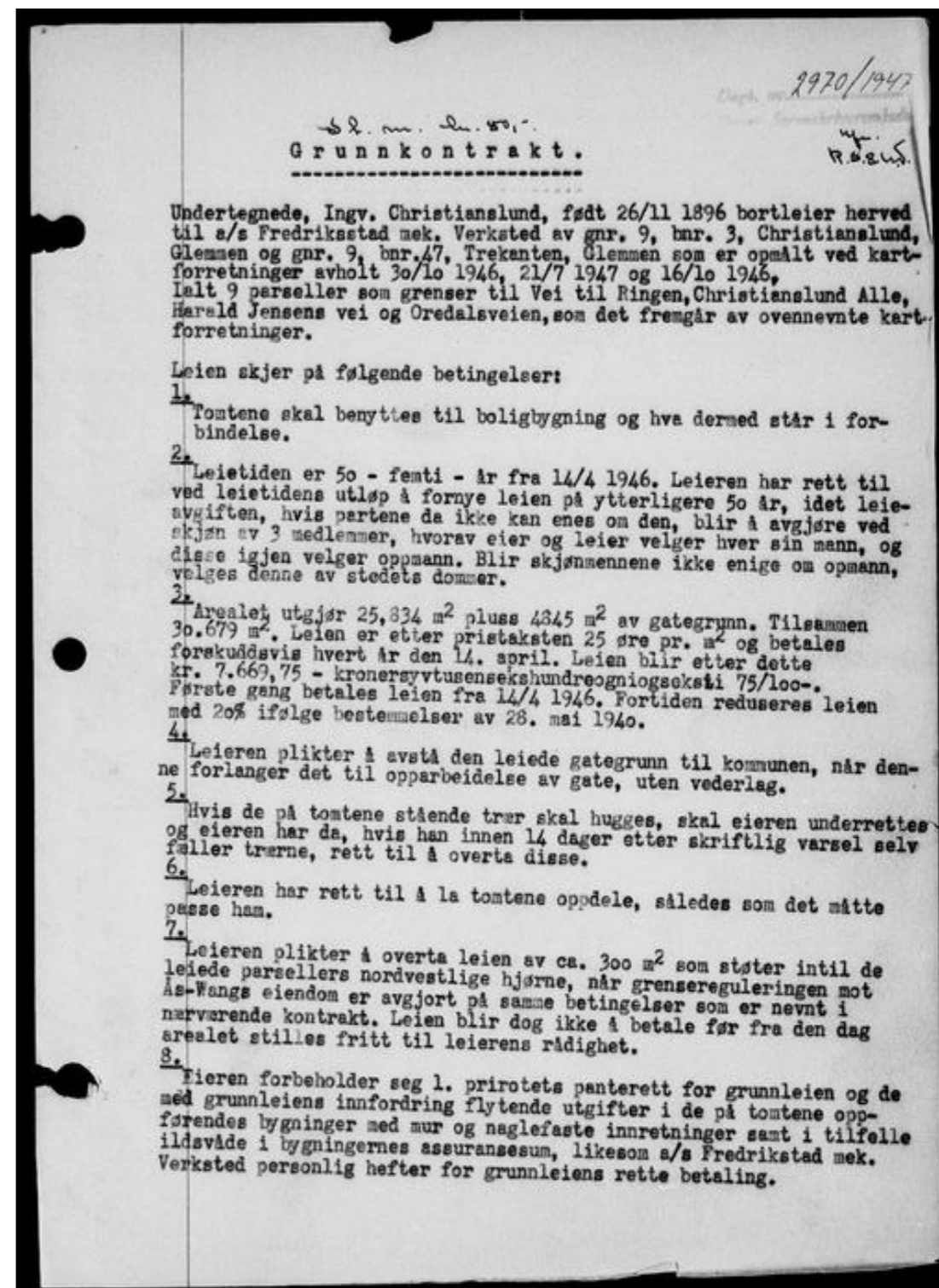
Attestert kopi av dok.nr. 1980/12380/86
Attestingstidspunkt 2025-11-24 07:54

Side 3 av 3



Arkivverket

Østfold fylke, Onszøy, Pantebok nr. II A-21 (1947-1947), Pantebokside

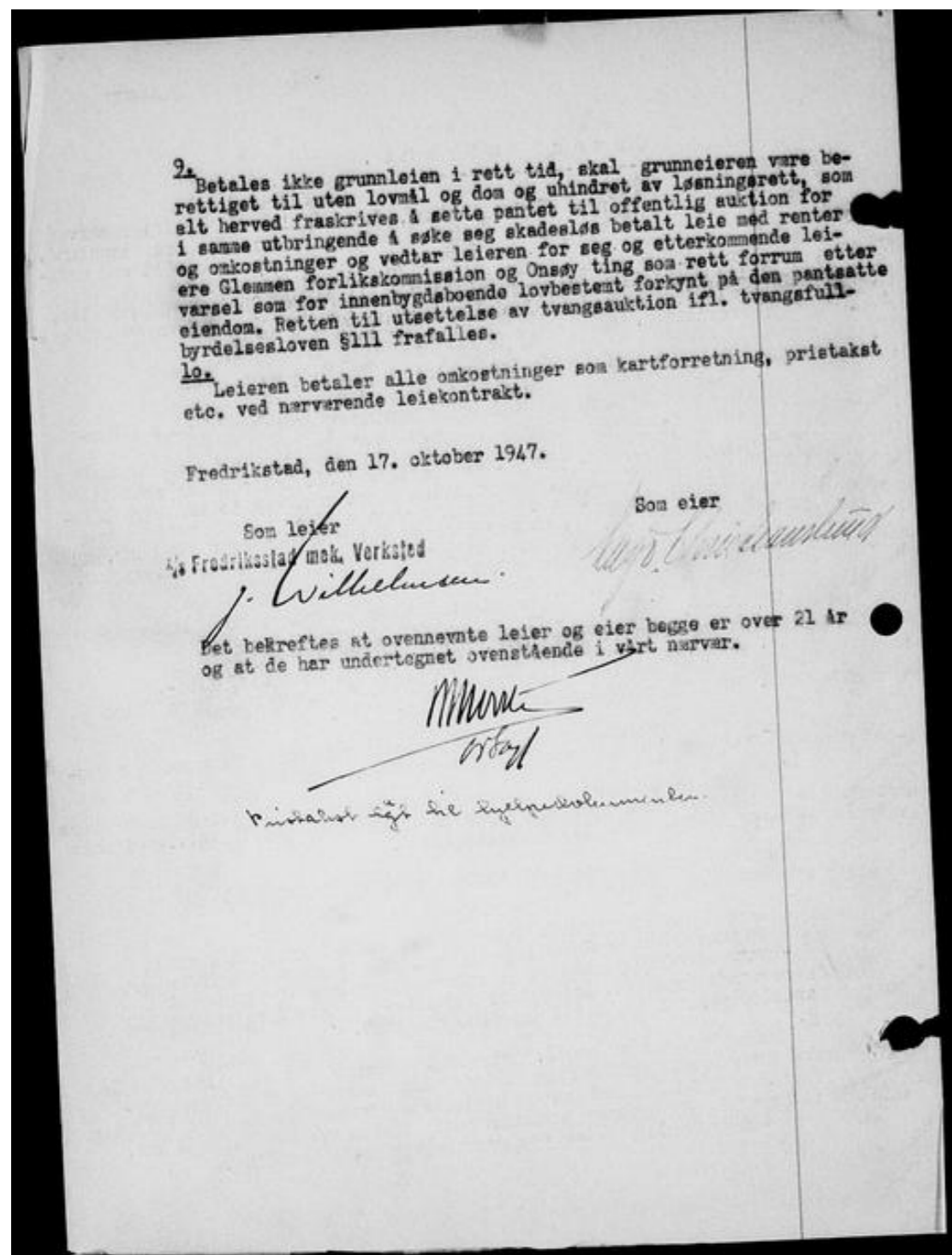


120080904121296

1 / 2

Arkivverket

Østfold fylke, Onsøy, Pantebok nr. II A-21 (1947-1947), Pantebokside



1120080904121297

2 / 2

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 henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring 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 nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Paul Holmsens vei 11, 1613 FREDRIKSTAD. Gnr. 209, bnr. 119, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 1700260093
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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