

# Myratoppen 11

PRISANTYDNING  
7 490 000





En sjarmerende familiebolig med romslige og lyse rom,  
omgitt av koselige uteplasser som innbyr til både avslapning  
og aktiviteter.

- barnevennlig og solrikt.

5

Velkommen til Myratoppen 11

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

34

Om boligen

42

Tekniske dokumenter







Velkommen til

# Myratoppen 11

Delikat, velholdt og moderne familiebolig på Myratoppen. Bo i rolige og barnevennlige omgivelser nær marka.

Dette er et fint hjem med mange gode kvaliteter. Eiendommen ligger på Myratoppen, et av byens mest attraktive områder, i en barnevennlig boliggate uten gjennomgangstrafikk. Huset er vedlikeholdt og fremstår i god stand med et pent interiør og tidsmessige løsninger. Her får du en delikat bolig med lyse oppholdsrom, tre soverom, bad, vaskerom og mye lagringsplass. Eiendommen er pent opparbeidet med usjenerte uteplasser, hage og stenlagt gårdsplass. Boligen ligger orientert mot syd og har gode solforhold gjennom dagen. Eiendommen har både lekestue, utvendig bod og garasje, så her ligger forholdene for trivsel godt til rette for alle aldre. Det er montert elbillader.



## Myratoppen 11

Prisantydning	7 490 000
Totalpris	7 678 250
Omkostninger	188 250
Bruksareal	181 m <sup>2</sup>
BRA-i	148 m <sup>2</sup>
BRA-e	33 m <sup>2</sup>
TBA	3 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	546 m <sup>2</sup>
Byggeår	2000

## Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



**Ingeborg Holten Hjemdal**

Eiendomsmegler MNEF / Partner

98880736

[ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no](mailto:ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no)



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad









PLANTEGNING





# Delikat, velholdt og moderne familiebolig på Myratoppen.

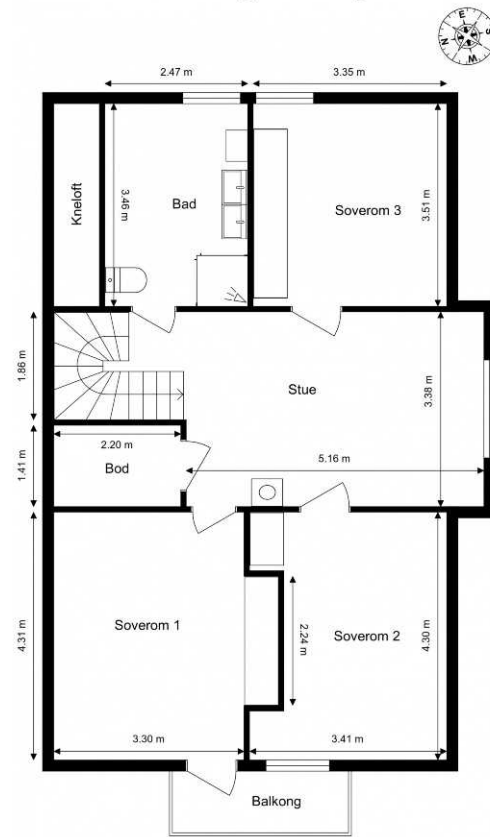
Huset er over to plan og har en velfungerende planløsning. 1. etasje er det åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til sydvestvendt veranda, entré, garderobesrom og vaskerom med toalett. I 2. etasje er det stue, bad, bod og tre soverom hvor ett av soverommene har utgang til vestvendt balkong. I tillegg er det en frittstående garasje, ca. 33 kvm, med loftsrom og en frittstående isolert lekestue.

181 m<sup>2</sup>

---

# Myratoppen 11, 1613 FREDRIKSTAD

## Enebolig. - 2. etg.



Ordernr. 15065222

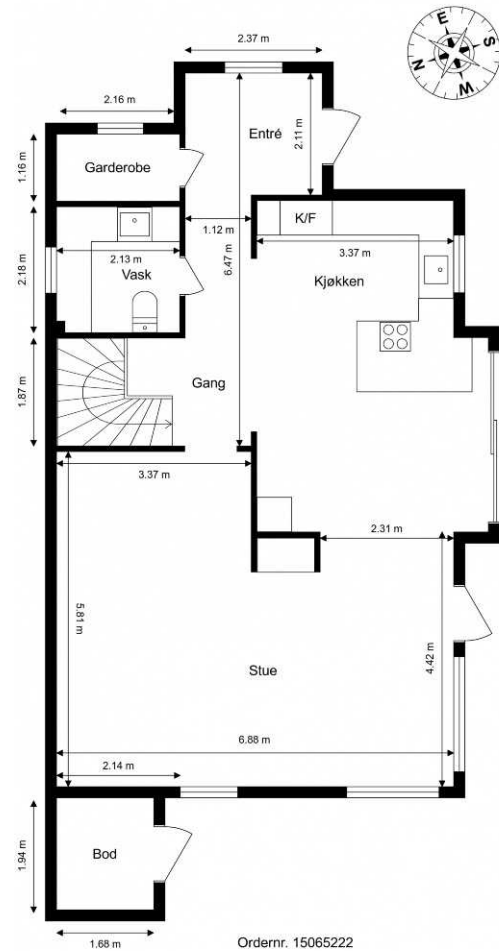
2. etg



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Myratoppen 11, 1613 FREDRIKSTAD  
Enebolig. - 1. etg.



1. etg



Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Stue og kjøkken

Stilren og påkostet kjøkkeninnredning fra TVIS ny i 2016 med hvite slette fronter og benkeplater av heltre.



Huset har tidsriktige løsninger og et moderne og tidløst interiør.







Kranen er utstyrt med Quooker Flex (vannkran med kokende vann).



Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen med barløsning som binder rommene godt sammen.











Innredningen er utstyrt med integrert AEG dampovn (toppmodell), AEG pyrolyse ovn (toppmodell), for å nevne noe.



Her får du mye skap- og benkeplass med bla. kjøkkenøy på ca. 3,80 meter og bakeskap.











Stuen har naturlige soner for møblering.

# Ute

Fra stuen og kjøkkenet er det enkel adkomst til terrassen mot syd og vest.



Stuen og kjøkkenets mange vinduer og foldedør fra Solarlux sørger for mye naturlig lys.

















2.etasje























Eiendommen grenser i vest mot et urørt grøntområde. Det er enkel adkomst til eiendommen fra gaten.



**Dette er et fint sted å bo uten gjennomgangstrafikk.**

Fra eiendommen er det kort vei til Trara barneskole, Trosvik barneskole, Fredrik II videregående skole, Kvernhuset ungdomsskole og matbutikker.



The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area in a white, sans-serif font.

OM BOLIGEN



## Om boligen

### Arealer

Totalt bruksareal: 181,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 148,0 m<sup>2</sup> (stue, åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, garderobesrom, bad, entrè og bod)
- BRA-e: 33,0 m<sup>2</sup> (frittstående garasje)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3,0 m<sup>2</sup> (balkong)

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

### Beskrivelse

Dette er et fint hjem med mange gode kvaliteter. Eiendommen ligger på Myratoppen, et av byens mest attraktive områder, i en barnevennlig boliggate uten gjennomgangstrafikk. Huset er vedlikeholdt og fremstår i god stand med et pent interiør og tidsmessige løsninger. Her får du en delikat bolig med lyse oppholdsrom, tre soverom, bad, vaskerom og mye lagringsplass. Eiendommen er pent opparbeidet med

usjenerte uteplasser, hage og stenlagt gårdsplass. Boligen ligger orientert mot syd og har gode solforhold gjennom dagen. Eiendommen har både lekestue, utvendig bod og garasje, så her ligger forholdene for trivsel godt til rette for alle aldre. Det er montert elbillader.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Myratoppen i en barnevennlig og rolig boliggate, nord for Fredrikstad sentrum. Myratoppen er et av byens godt etablerte og attraktive boligområder. Dette er et sentralt område i Fredrikstad: Herfra er det gang- og sykkelavstand til sentrum, samtidig med at Bjørndalsdammene, i hjertet av Fredrikstad-marka, er en kort spasertur unna. Marka har lysløype, et mangfold av stier og glimrende turforhold sommer som vinter. Fra eiendommen er det kort vei til Trara barneskole, Trosvik barneskole, Fredrik II videregående skole, Kvernhuset ungdomsskole, matbutikk og idrettsanlegget Merkurbanen. Myratoppen er et fint sted å bo for både barn og voksne, med flere grønne lunger og Fredrikstad-marka i nærområdene. Bussforbindelse til Fredrikstad sentrum i nærheten. Med bil er det ca. 5 minutter til sentrum, og det er mindre enn 20 minutters kjøretid til sykehuset på Kalnes.

### Innhold

Huset er over to plan og har en velfungerende planløsning. I 1. etasje er det åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til sydvestvendt veranda, entrè, garderobesrom og vaskerom med toalett.

I 2. etasje er det stue, bad, bod og tre soverom hvor ett av soverommene har utgang til vestvendt balkong. I tillegg er det en frittstående garasje, ca. 33 kvm, med loftsrom og en frittstående isolert lekestue.

### Standard

Boligen holder en gjengående bra standard og er godt vedlikeholdt. Huset har tidsriktige løsninger og et moderne og tidløst interiør. Boligen ligger godt plassert på tomten uten innsyn til oppholdsrommene. Stuen og kjøkkenets mange vinduer og foldedør fra Solarlux sørger for mye naturlig lys. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg, sentralstøvsuger og varmepumpe. Gulvflater er belagt med laminat fra Mamut, tregulv og keramiske fliser. Vegger har malte slette flater og tapet. Malt himling med downlights.

### Kjøkken:

Stilren og påkostet kjøkkeninnredning fra TVIS ny i 2016. Innredningen har hvite slette fronter og benkeplater av heltre. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen med barløsning som binder rommene godt sammen. Innredningen er godt utstyrt med integrert AEG dampovn (toppmodell), AEG pyrolyse ovn (toppmodell), Siemens Studio line platetopp, Thermex takventilator, AEG oppvaskmaskin og Quooker Flex (vannkran med kokende vann). Her får du mye skap- og benkeplass med bla. kjøkkenøy på ca. 3,80 meter og bakeskap. Gulvplassert LG kjøleskap og LG fryser (nytt juli 2023). Gulv er belagt med laminat fra Mamut. Vegger har slette malte flater. Malt tak med downlights.

### Bad:

Romslig bad i 2. etasje utstyrt med servantinnredning, skap, speilskaper, dusjkabinett, badekar og toalett. Badet ble fornyet i 2013 med ny innredning, Novellini dusjkabinett og etablering klessjakt direkte til vaskerommet i 1. etasje. Gulv er flislagt med varme. Vegger er belagt med fliser. Malt trepanel i tak.

Vaskerom med toalett: Pent og praktisk vaskerom i 1. etasje. Rommet er fornyet i 2013 med nye overflater, plassbygd innredning med slette fronter, vask, skyllekum og toalett. Det er laget en klessjakt i taket fra badet i etasjen over – dette er en brukervennlig og morsom løsning som gjør klesvasken litt enklere. Gulv er belagt med mørke fliser. Vegger er belagt med våtromspanel. Tak har malt trefiberpanel.

#### **Parkering**

Det er godt med parkeringsplass på tomten og i garasjen. Det er montert elbillader på husveggen.

#### **Selgers egenerklæringsskjema**

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Punkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

-Ja, både av faglært og ufaglært. Bad: satt inn dusjkabinett, skiftet baderomsmøbler, laget ny skittentøys-sjakk, maling tak og lister. Vaskerom: skiftet vegger til våtromsplater, glislagt ovenpå eksisterende beleg, byttet toalett til vegghengt, satt opp innredning, laget nytt tak, nye lister. Arbeid utført av Engelsviken rør.

Punkt 2.2: Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

-Nei, se bilder boligmappe.

Punkt 4: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

-Ja, kun faglært. Flytting av vask og avløp på kjøkkenet. Arbeid utført av Engelsviken Rør, se boligmappe, dokument "Vann og avløp. kjøkken - faktura nr. 20744 fra Engelsviken Rør as".

Punkt 11: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja, kun av ufaglært / egeninnsats. Garasje: Lagt sponplater på garasje-loft for å få bedre oppbevaring og montert trapp i bod for enklere adkomst. Veranda: Rettet fundament og skiftet dekke. Gravd ned til fjellet og skiftet større på de fleste steder under veranda. Nye bord (28x120). Enkelte kledningsbord er skiftet på sørsiden av huset, da de hadde sprekker i bunn.

Punkt 12: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Kjøkken: Trukket rør, festet bokser og trukket kabler etter avklaring med Kahn Elektro, skiftet spotter fra hologen til LED. Stue/gang/loftstue: skiftet spotter i tak fra hologen til LED. El-kontroll blir utført av Slevik Elektriske 7. januar 2025.

Punkt 12.1: 1Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget=

-Ja, el-billader (se punkt 14), varmepumpe, se boligmappe.

Punkt 13: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, El-anlegget sjekket ved et par anledninger, se boligmappe.

Punkt 14: Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag? Ja, hjemmelader på baksiden av huset, montert av Olaf Hansens`s Eftf. AS i 2015, se sluttkontroll og samsvarserklæring i boligmappe.

Tilleggskommentar:

Godt vedlikeholdt hus, se boligmappe for detaljer.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

#### **Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport**

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik datert 25.01.2024. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TGO til TG3 der TGO er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har



vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 61% bygningselementer gitt TG0, eller TG1. 31% (11 bygningselementer) er gitt TG2.

Ingen enkeltelementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Våtrom - vaskerom

-Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Våtrom - bad

-Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er målt 14mm nivåforskjell fra dør til sluk og det kan ikke verifiseres om membran har oppkant ved dør.

Loft - Innredet

-Gulvflater har generell slitasje. Det er registrert utettheter i diffusjonssperre ved gjennomføring av rør i kneloft.

Etasjeskiller - 2. etasje

-Det er registrert skjevheter i etasjen.

Elektrisk anlegg

-Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

-Kledningen har stedvis malingslitasje.

Vinduer

-Vinduer er av eldre dato.

Yttertak

-Taket var i hovedsak dekket av snø på befaringdagen og ble derfor ikke helhetlig inspisert. TG2 gitt som følge av manglede inspeksjons muligheter og begrenset adkomst.

Drenering

-TG2 gitt med bakgrunn i alder og risiko for skjulte feil.

Garasje

-Garasjen har generell slitasje. Gulvet i garasjen har stedvis noe fall feil.

Frittstående bod

-Boden har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser og er gitt TG2 for å belyse generell

slitasje.

### Byggemåte

Bolig over to etasjer oppført på betong mot grunn. Yttervegger med stående, og noen felt med liggende trekledning. Saltak tekket med takstein. Boligen har entrédør i teak fra Lurs. Terrassedør med tre-lags glass fra 2012. Foldedør med tre-lags glass fra 2016. Vinduer med to-lags glass fra byggeår. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon.

### Tomt

Denne tomten er eiet.

546,00 kvm.

Opparbeidet flat tomt med steinlagte gårds plass, gressplen, beplantning og opparbeidede uteplasser. Eiendommen ligger orientert mot syd med gode solforhold fra morgen til kveld. Eiendommen grenser i vest mot et urørt grøntområde. Det er enkel adkomst til eiendommen fra gaten.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.e.

### Adgang til utleie

Boligen er registrert som én godkjent boenhet.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon og er oppvarmet med peis fra Rais i stue, luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet.

Energikarakter: C - Rød

Energiforbruk foregående år var 21 129 kwh.Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 490 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

187 250,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakke (selveid bolig/fritid))

-----  
-----  
7 698 150,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld  
-----  
-----

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til

prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Kommunale avgifter

Kr. 32 616,- for 2025.

Inkludert eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 186 987,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 747 949,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

## Offentlige forhold

### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand forsikring med polisenr. 4337660.

### Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 394A Kniplefjellene (bebyggelsesplan) med boligformål. Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023-2035 med formål bebyggelse og anlegg.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 11708, tgl. 19.10.1999 - Erklæring/avtale  
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Dnr. 11708, tgl. 19.10.1999 - Forkjøpsrett  
i byggeperioden  
Rettighetshaver: KNIPLEFJELLET EIENDOM AS

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### Velforening

Selger opplyser om at det årlig faktureres kr. 500,- fra velforeningen. Det er også en vårdugnad i vellet.

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen:

- Gardinstenger
- Innvendige rullegardiner
- Møblement fra String

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.



Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil

Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### **Boligkjøperforsikring**

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om

budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Ingeborg Holten Hjemdal per e-post [ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no](mailto:ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no) eller sms: +47 98 88 07 36. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være

den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

#### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmebler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmebler plikter å gjennomføre undersøkelser

av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Salgsbetingelser**

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmebler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

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

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmebler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

#### **Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.



### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.stavlund.no](http://www.stavlund.no).

## **Om oppdraget**

### **Eier**

Eier er Ann Helen Andersen Moe og Andreas Sorknes Moe.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Myratoppen 11. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 209, bnr. 362 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192240253.

### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging : 9 750,00

Markedspakke Premium : 19 900,00

[www.stavlund.no](http://www.stavlund.no): 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Ingeborg Holten Hjemdal / +47 98 88 07 36/ [ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no](mailto:ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no).

Prod. dato: 28.01.2025

The background features a large, abstract graphic. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. On the right, there is a grey shape that tapers to the left. These two shapes meet at a white, curved, S-shaped gap that runs vertically through the center of the page.

# TEKNISKE DOKUMENTER



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Myratoppen 11  
1613 FREDRIKSTAD  
Gnr./Bnr.: 209/362  
Fredrikstad kommune

## Areal

Enebolig.  
Bruksareal: 148 m<sup>2</sup>  
Garasje.  
Bruksareal: 33 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 181 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 07.01.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no  
Tlf: 41414128  
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no  
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

## Om Tilstandsrapporten

### Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningsakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhentning av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonsvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

### Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklyssets prinsipp med fargene grant, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

### Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

#### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

#### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

#### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

#### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverker tjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad på tilsvarende standard.

#### TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

#### i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Befaring

Befaringsdato	07.01.2025
Referansennummer	15065222
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0253
Hjemmelshaver/selger	Ann Helen Andersen Moe/Andreas Sorknes Moe
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Ann Helen Andersen Moe
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	24.01.2025 17:13

### Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Myratoppen 11
Postnummer/sted	1613 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	209/362
Tomt	Eiet tomt: 546 m <sup>2</sup>

### Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	2000		
Garasje.	2000		

### Byggemåte

Enebolig beliggende på Myratoppen i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med steinlagte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning. Boligen har elliblater.

Bolig over to etasjer samt kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående, samt felt med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig teknet med takstein. Boligen har profilert entrédrør. Terrassedør med tre-lags glass fra 2012. Foldedør med tre-lags glass fra 2016. Vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og varmepumpe. Boligen har balansert ventilasjon.

Adkomst via overbygget inngangsparti. Første etasje består av entré, garderobe, vaskerom, stue og kjøkken. Utgang fra stue og kjøkken til sydvestvendt veranda. Andre etasje består av stue, bad, bod og tre soverom. Utgang fra soverom 1 til vestvendt balkong.

I tillegg har eiendommen en frittstående garasje med loftsrom, samt en frittstående bod/lekestue.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom 1. etg.		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Våtrom - Bad. 2. etg.		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Loft - innredet - 2. etg.		Overflater gulv	10	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	11	
		Konstruksjonsoppbygging	11	
		Annet	11	
Etasjeskiller - 2. etg.		Skjevhetmåling	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	13	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Drenering		Helhetsvurdering	14	
Frittstående byggverk - Garasje.		Helhetsvurdering	15	
Frittstående byggverk - Bod.		Helhetsvurdering	15	

## Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdpunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Enebolig.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. etg.	68			68	3
	Stue, bad, bod og tre soverom.				Balkong.
1. etg.	80			80	
	Entré/gang, garderobe, vaskerom, stue og kjøkken.				
SUM	148			148	3
<b>Total bruksareal: 148 m²</b>					

Garasje.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.		33		33	
		Garasje.			
SUM		33		33	
<b>Total bruksareal: 33 m²</b>					

## Kommentar til areal

Boligens andre etasje har et totalt gulvareal (GUA) på 77 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 68 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 9 m<sup>2</sup>.

Eneboligen inneholder 142 m<sup>2</sup> P-ROM og 6 m<sup>2</sup> S-ROM. S-ROM omfatter garderobe og måleverdig del av bod i 2. etg.

Frittstående bod/lekestue har en gulvflate oppmålt til ca. 4 m<sup>2</sup>. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Tilleggende bod mot vest har en gulvflate oppmålt til ca. 3 m<sup>2</sup>. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Veranda tilknyttet første etasje var dekket av snø på befaringstidspunktet. Nøyaktig oppmåling kunne derfor ikke utføres. Verandaen er av samme grunn ikke tegnet inn på vedlagte plantegninger.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Arealene er omtalt i rapporten slik de fremsto på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

# Rapport

## Våtrom - Vaskerom 1. etg.

Vaskerom/toalettrom fra byggeår fornyet med gulvfliser på eksisterende beleg, våtromspanel, innredning, himling og toalett i 2013 i følge opplysninger fra eier.  
 Gulvflate belagt med fliser.  
 Veggflater belagt med våtromspanel.  
 Himling belagt med trefiberpanel.  
 Innredning med profilerte fronter.  
 Benkeplate av laminat.  
 Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål.  
 Ett-greps armatur.  
 Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
 Vegghengt toalett med innebygget siste.  
 Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.  
 Vannrør av typen plastrør.  
 Avløpsrør av plast.  
 Fordelerskap for vannrør, hovedstoppekran og automatisk lekkasjesikring plassert i rommet.

### TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsonen. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RH 69,8 %, temperatur 15,7 grader C og duggpunkt 10,3 grader C. Måling med pigg i treverk viste vektprosent under 16. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt - og temperaturforhold.



Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 24 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikring.

### TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.



## Våtrom - Bad. 2. etg.

Baderom fra byggeår fornyet med innredning, dusjkabinett, maling og etablering av klessjakt i 2013/2014 i følge opplysninger fra eier.  
Flislagt gulv med varme.  
Flislagte vegger.  
Himling belagt med trepanel.  
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.  
Dobbel servant med to ett-greps armaturer.  
Stikkontakter og speilskap med belysning over servant.  
Dusjkabinett med skyvedører av glass.  
Dusjarmlatur tilkoblet hånddusj.  
Badekar med dusjarmlatur tilkoblet hånddusj.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av typen plastrør.  
avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



TG 1

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 23 %, temperatur 21,8 grader C og duggpunkt -0,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk ved badekar er målt til ca. 14 mm. Det kan ikke verifiseres om membranen har oppkant ved døråpning. Nivåforskjell er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det var ikke tilgang til måling av fall til sluk under dusjkabinett på befaringsdagen.

## Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fornyet med innredning i 2016.  
Innredning med slette fronter.  
Skuff under oppvaskkum har automatisk åpningsfunksjon.  
Benkeplate av treverk.  
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.  
Ett-greps armatur.  
Oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn, fastmontert vannkoker (quooker) og platetopp.  
Koffyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.  
Vannrør av typen plastrør.  
Avløpsrør av plast.  
Automatisk lekkasjesikring plassert i benkeskap.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

## Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat. Vinylbelegg i bod.  
Vegger i malte, slette flater, samt veggflater belagt med tapeter.  
Himlinger i malte, slette flater.  
Innfelte downlights i entré/gang, kjøkken og stue.  
Profilerte innerdører.  
Balansert ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

## Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med tregulv. Vinylbelegg i bod.  
Veggflater belagt med trepanel og tapeter, samt vegger i malte, slette flater.  
Himlinger belagt med trepanel.  
Balansert ventilasjon.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Ventilasjon



TG 2

Overflater gulv

Gulvflater har generell slitasje.







TGIU

Annet

Deler av gulv og veggflater i etasjen var dekket av løse på befaringsdagen. Overflatene ble derfor ikke fullverdig inspisert.

## Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke i stue i andre etasje.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Kontroll av diffusjonssperre - Statikk
	Kontroll av diffusjonssperre   Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
 TG 2	<b>Overflater vegger/undertak</b>   Det er registrert fuktmerker i undertaket ved overgang mellom to takflater. Årsak er ikke kjent. Regelmessig ettersyn av kaldtloftet anbefales.
	<b>Konstruksjonsoppbygging</b>   Plater som danner luftespalter mellom taksperrene er stedvis klemt opp mot undertaket. Dette fører i utgangspunktet til redusert ventilering av konstruksjonen. Det er ikke registrert skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Tiltak for å sikre fri luftgjennomstrømning i luftespaltene anbefales.
	<b>Annet</b>   Det er registrert spor etter mus på kaldtloftet. Når sporene har oppstått er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
 TGIU	<b>Inspeksjonsmulighet</b>   Deler av kaldtloftet er ikke inspisert grunnet begrenset tilkomst.


## Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.  
Peis plassert i stue i første etasje.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen
--	---



## Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Innvendige trapper
--	--


## Etasjeskiller - 1. etg.

Gulv av betong mot grunn.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Skjevhetmåling
	Skjevhetmåling   Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 3 mm i stuen og ca. 2 mm i entré/gang.




## Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

 TG 2	<b>Skjevhetmåling</b>   Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm i soverom 2. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (stue). Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	--

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen plastør (rør-i-rør).  
Avløpsrør av plast.  
Hovedstoppekran, varmtvannsbereider fra 2013 og fordelerskap for vannrør plassert i vaskerom.  
Sentralstøvesuger og stakeluke plassert i bod.  
Varmepumpe fra 2019 (produksjonsår) plassert i trappeåpning.  
Ventilasjonsaggregat plassert på kaldtloft.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)
	Ventilasjon   Ventilasjonsaggregat fra 2023. I følge opplysninger fra eier ble det skiftet filter i aggregatet høst 2024.
	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)   Det ble utført service på varmpumpe i april 2024.



## Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

### Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Bereder har fast tilkobling.  
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.  
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

### Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.  
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Ja.  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.  
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.  
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.  
Har det vært utført egeninnsats eller utfaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.  
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i vaskerom.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt dokumentasjon for el-kontroll (NEK 405-2 Bolig). Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

TG2 Gjelder:  
Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående, samt felt med liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon



TG 2

Fasader inkl. kledding

Kledningen har stedvis noe malingsslitasje på vegger mot syd og øst. Overflatebehandling bør påregnes.

## Dører og vinduer

Profilert entrédør. Terrassedør med tre-lags glass fra 2012. Foldedør med tre-lags glass fra 2016. Vinduer med to-lags glass fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører



TG 1

Dører

Foldedør i stue/kjøkken ble ikke funksjonstestet grunnet snø.



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

## Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Taktekkingen er fra byggeår. Pipehatt ble montert i 2020.



TG 2

Helhetsvurdering

Taket var i hovedsak dekket av snø på befaringsdagen og ble derfor ikke helhetlig inspisert. TG2 er valgt på bakgrunn av alder og at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 1. i andre etasje til vestvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk.



TGIU

Helhetsvurdering

Balkongen var i hovedsak dekket av snø på befaringsdagen og ble derfor ikke fullverdig inspisert.

## Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue/kjøkken til sydvestvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk.



TGIU

Helhetsvurdering

Terrassen var hovedsakelig dekket av snø på befaringsdagen og ble derfor ikke inspisert.

## Grunnmur, fundamenter

Grunnmur antatt i betongkonstruksjon, utvendig forblendet med fasadeplater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur



TGIU

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens konstruksjoner. Boligen er i følge opplysninger fra eier bygget på drenerende masser. Det er ikke kjent om det er etablert noen form for drenering utover dette. Funksjonen til drenerende masser kan svekkes over tid. På bakgrunn av alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

## Frittstående byggverk - Garasje.

Gulv av betong mot grunn.  
Grunnmur av lettklinkerblokker.  
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.  
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.



TG 2

Helhetsvurdering

Garasjen har generell slitasje. Det er ikke avdekket vesentlige feil eller mangler.  
Gulvet i garasjen har stedvis noe fall feil vei. Risiko for vannansamlinger.

## Frittstående byggverk - Bod.

Frittstående bod/lekestue oppført i 2010 i følge opplysninger fra eier.  
Vegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.  
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takplater av stål.



TG 2

Helhetsvurdering

Boden har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. TG2 er valgt for å belyse generell slitasje.

## Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningsaknyndige ikke er brannsaknyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligen. Det er målt mellom 2,37 og 2,39 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 0,92 og 2,37 meter takhøyde i 2. etg.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura for ventilasjonsaggregat, datert 23.03.2023. Fremlagt faktura vedrørende service på varmepumpe, datert 25.04.2024. Fremlagt diverse fakturaer, ordrebekreftelser og delelister eldre enn 5 år. Disse er lagret i digital boligmappe.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 30.11.2015, arbeidene gjelder installasjon av elbillader.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon for avsluttet sak etter el-tilsyn, datert 25.11.2020. Ingen registrerte avvik. Fremlagt dokumentasjon for el-kontroll (NEK 405-2 Bolig), utført 07.01.2025.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 06.01.2025.



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.

Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøper om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt brukslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårkommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkelte ambisjonsnivå betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innemfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

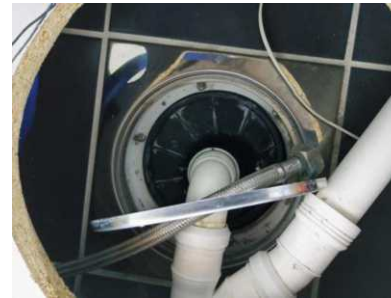
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre innredete arealer), vurdering av boligens markedsværdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lisdsteder.

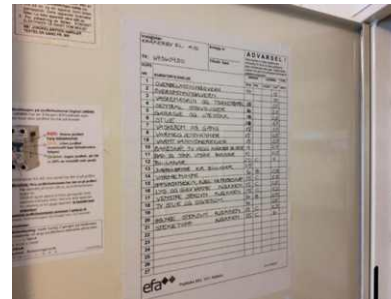
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i vaskerom.]



Beskrivelse - [Sikringskap.]



Beskrivelse - [Kursoversikt.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]

## Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240253
Adresse	Myratoppen 11		
Postnr.	1613	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2006	Hvor lenge har du bodd i boligen?	17 år og 10 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr.	4337660
Selger 1 Fornavn	Andreas	Etternavn	Sorknes Moe
Selger 2 Fornavn	Ann Helen	Etternavn	Andersen Moe

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

#### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Engelsviken Rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad:  
Satt inn dusjkabinett, skiftet baderoms møbler, laget skittentøy-sjakt, maling tak og lister

Vaskerom:  
Skiftet vegger til våtromsplater, flislagt ovenpå eksisterende beleg, byttet toalett til vegghengt, satt opp innredning, lagt nytt tak, nye lister

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar Ligger informasjon og bilder i boligmappa

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Engelsviken Rør, se boligmappa, dokument "Vann og avløp , kjøkken - Faktura nr. 20744 fra Engelsviken Rør as"

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Flytting av vann og avløp til vask på kjøkkenet

#### 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja Kommentar Huset ligger betongsåle, på fjell, med steinmasse for utretting og ligger over terrenget rundt

#### 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja Kommentar Veldig god trekk i peis, 2 rør er trukket fra peis og ut for å sikre at trekk er optimalt. Peis satt opp av varmfag

#### 7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei  Ja Kommentar

#### 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

#### 10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja Kommentar

#### 11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Garasje: Lagt sponplater på garasje-loft for å få bedre oppbevaring og montert trapp i bod for enklere adkomst, satt plater på vegger i bod

Veranda: Rettet fundament og skiftet dekke. Gravd ned til fjellet og skiftet støtter på de fleste steder under veranda. nye bord (28x120) . Satt opp rekkverk der hvor det er mer enn 50 cm til bakken. Det er ett trappetrinn hvor det ikke er rekkverk (mot gress)

Terrasse 2 etg: Skiftet gulvbord og rekkverk som står i stil med veranda i første etasje

Skiftet noen av kledningsbordene på sørsiden av huset som hadde sprekker i bunn

#### 12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Kahn Elektro og Slevik Elektriske

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Kjøkken: Trukket rør, festet bokser og trukket kabler etter avklaring med Kahn Elektro, Skiftet spotter fra halogen til LED

Stue/Gang/Loftstue: Skiftet spotter i tak fra halogen til LED

Garasje: Lagt opp egne stikkontakter, verifisert korrekt av elektriker, som trakk ut kabler gjennom rør for å beskytte mot skader fra gjenstander på hylle. Alle stikkontakter og koblinger ettergått av Slevik elektriske

Utelamper: Skiftet utelys, gjennomgått av Slevik Elektriske på el-kontroll

El-kontroll blir utført av Slevik Elektriske 7 januar 2025, se punkter som er utbedret

#### 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja Kommentar El-Billader (se punkt 14), Varmepumpe, se boligmappa

#### 13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?



- Nei  Ja Kommentar El-anlegget sjekket ved et par anledninger, se boligmappe. El-kontroll gjennomført av Slevik Elektriske - rettet i januar 2025, se egen rapport
- 14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
- Nei  Ja Kommentar Hjemmelader på baksiden av huset, montert av Olaf Hansen's Eftf. AS år 2015, se sluttkontroll og samsvarserklæring i boligmappe
- 15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
- Nei  Ja Kommentar Mur hage:  
- Satt opp mur mot Myratoppen 13, se boligmappe for detaljer  
Mur garasje:  
- Utsiden av garasje mot vei og opparbeidet bedd ved garasje  
Granittkant:  
- Satt granittkant ved hekk mot Myratoppen 9 for avslutning av steinlagt gårdsplass
- 16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
- Nei  Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
- Nei  Ja Kommentar
- 17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
- Nei  Ja Kommentar
- 18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
- Nei  Ja Kommentar Mangler samsvarserklæring på kjøkken. Utført med egeninnsats med veiledning av Kahn Elektro men samsvarserklæring foreligger ikke. El-kontroll utført av Slevik elektriske i januar 2025 fant ingen avvik knyttet til dette arbeidet
- 19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
- Nei  Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
- Nei  Ja Kommentar
- 20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**
- Nei  Ja Kommentar Gulv lagt på garasjeloft for å bedre oppbevaring
- 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**
- Nei  Ja Kommentar
- 21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**
- Nei  Ja Kommentar
- 22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**
- Nei  Ja Kommentar
- 23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**
- Nei  Ja Kommentar
- 24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**
- Nei  Ja Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

- 25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**
- Nei  Ja Kommentar
- 26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

- Nei  Ja Kommentar Myratoppen vel har årsgebyr på 500 kr pr år for dugnader, samme pris siden 2007, ingen planer om å øke denne prisen

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

- Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

- Nei  Ja Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Godt vedlikeholdt hus, se boligmappe for detaljer  
Følgende arbeid utført med egeninnsats:

-Pipehatt  
Montert pipehatt for å sikre at pipen holder seg tørr, anbefalt av pipefeier

- Renovert terrasse  
Gravd ned til fjell og satt nye fundament da gammel veranda var skjev. Skiftet ut og forsterket underlag og la nye gulvplanker

- Lekestue  
Satt opp isolert lekehus/bod i hagen, satt opp en stikkontakt for varmeovn og lampe innen- og utenfor (under tak). En utvendig enkel stikkontakt mot hage

- Mur  
Satt opp mur i hagen for å få rett gressplen i hage. Fylt på mer jord og lagt nytt gress (Rullegress fra Østfold Gress)  
Satt opp mur mellom garasje og vei (Myratoppen) og beplantet  
Mur bak huset mot Myratoppen 9 er oppført av Myratoppen 9

- Gress  
Tilført 14 kubikk med jord og lagt nytt gress i hagen for å forbedre forhold til gress og for å fylle opp mot mur i punktet over.  
Se boligmappe for bilder og detaljer

- Hekk  
Satt opp hekk mot Myratoppen 13, bak oppført mur  
Fylt på jord og rettet hekk mot Myratoppen 9

- Bod bak hus  
Oppført enkel ved-bod bak huset for oppbevaring av ved og møbler. Ligger utenpå husets kledning

- Gulv 1 etg  
Lagt nytt gulv i hele førsteetasje

- Screens  
Montert screens på noen av vinduene med egeninnsats.

- Garasje Loft  
Lagt gulvspan for å få oppbevaringsplass.Satt opp lamper med bryter på garasjeloft. Garasje loft ble ikke vurdert under el-kontroll, så er for tiden frakoplet

- Garasje  
Satt opp flere stikkontakter i garasje og garasje bod. Ettergått av Slevik Elektriske under el-kontroll januar 2025  
Montert 4 spotter i taket på utsiden av garasje. Spottene ble ikke vurdert under el-kontroll, så er for tiden frakoplet

- Utelamper  
Skiftet utelamper. Alle ettergått av Slevik Elektriske under el-kontroll januar 2025

- Verandadører  
Skiftet til nye verandadører i stue og på hovedsoverom, satt inn dører med 3 lags glass for mindre varmetap

- Sentalstøvsuger  
Skiftet innedel fordi den gamle ikke fungerte

- Spotter  
Byttet ut fra halogen til 7 Watt LED spotter i stue, gang,loft og kjøkken. Ettergått av Slevik Elektriske under el-kontroll

januar  
2025

-Omluftsanlegg  
Byttet innerdel på omluftsanlegg (2023)

Følgende arbeid utført med faglært og egeninnsats:

- Steinlegging gårds plass  
Graving, grunnarbeid og utretting med korrekt fall utført av entreprenør  
Legging av stein i samarbeid med entreprenør

- Skifte av kjøkken  
Byttet til nytt kjøkken (Tvis), oppført med egeninnsats. Elektrisk arbeid: trukket rør og kabler til koplingsbokser. Tilkopling av faglært

- Maling 2 etg  
Malt tak og vegger i 2 etg i forbindelse med overtagelse i 2007 av malerfirma. 2 lag kvistlakk og 2 lag maling på alle tak og trevegger. Gjenvlig vedlikeholdt

Følgende arbeid utført av faglært:

- Skifting av vindskier  
Skiftet vindskier og lagt blekk (hvitt) på garasje og hus. Utført av snekker

- Utretting av gulv  
Var fliser på gulv i gang og på kjøkken. Follo Gulvavretting la ca 1cm fiberarmert flytsparkel for å slippe å fjerne alt av flislim  
For å få samme høyde, ble det utført tilsvarende arbeid på stue når gulvet skulle skiftes der

- Foldedør kjøkken  
Montert av Fjeldstad Bygg (Solarlux)

- Varmepumpe  
Montert av Slevik elektriske (2009), byttet til ny i 2020 av Luft og Miljø (Mitsubishi Kayteki 6600)

- El-Billader  
Montert av Olaf Hansesn eftf AS, se boligmappa. Satt inn overspenningsvern for hele anlegget i forbindelse med ny kurs

- Fiberkabel  
Montert av Telenor under trapp første etasje

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikrings selskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendoms megleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikrings premien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendoms megler.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikrings selskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikrings selskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 24/01/2025 17:50:22 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 209 Bnr.: 362 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Myratoppen 11  
Gatenr: 26350  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1613 FREDRIKSTAD  
Registreringsenhet:  
Statens Kartverk Oppdatert per:10.01.2025 kl.  
14.42

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/235766-1/200 02.03.2007 HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK  
Omsetningstype: Fritt salg  
MOE ANDREAS SORKNES  
F.NR: IDEELL:  
1/2  
MOE ANN HELEN ANDERSEN  
F.NR: IDEELL:  
1/2

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1999/11708-2/86 19.10.1999 ERKLÆRING/AVTALE

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

1999/11708-3/86 19.10.1999 FORKJØPSRETT  
i byggeperioden  
Rettighetshaver:  
KNIPLEFJELLET EIENDOM AS

2008/610930-1/200 24.07.2008 PANTEDOKUMENT VED  
BYTTE AV BANK  
Beløp:  
Panthaver: NORDEA  
EIENDOMSKREDITT AS  
ORG.NR: 971 227 222

2024/2252789-1/200  
18.11.2024 21:00 \*\* TRANSPORT  
FRA: DANSKE BANK  
ORG.NR: 977 074 010  
TIL: NORDEA  
EIENDOMSKREDITT AS  
ORG.NR: 971 227 222

2011/512267-1/200 01.07.2011 PANTEDOKUMENT  
Beløp:  
Panthaver: NORDEA  
EIENDOMSKREDITT AS  
ORG.NR: 971 227 222  
Uomsettelig  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2252192-1/200  
18.11.2024 09:24 \*\* MASSETRANSPORT  
FRA: DANSKE BANK  
ORG.NR: 977 074 010  
TIL: NORDEA  
EIENDOMSKREDITT AS  
ORG.NR: 971 227 222  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1182655-1/200  
24.10.2023 13:34 PANTEDOKUMENT  
Beløp:  
Panthaver: NORDEA  
EIENDOMSKREDITT AS  
ORG.NR: 971 227 222  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2253571-1/200  
18.11.2024 11:19 \*\* MASSETRANSPORT



FRA: DANSKE BANK  
ORG.NR: 977 074 010  
TIL: NORDEA  
EIENDOMSKREDITT AS  
ORG.NR: 971 227 222  
ELEKTRONISK INNSENDT



STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

#### SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

#### GRUNNDATA

1998/11021-1/86 30.10.1998 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 3107 GNR: 209 BNR: 279

2020/811262-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0106 GNR: 209 BNR: 362

2024/768753-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 3004 GNR: 209 BNR: 362

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192240253  
Vår referanse: 3652163/25523093  
Bestilling: C3 2025-01-13 (3) 66

Dato  
13.01.2025

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11708	86	19.10.1999	ERKLÆRING/AVTALE FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	209	362	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://sceeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returernes til: *Dok. avg. kr. 7.500,-  
Ejendomsforretning*

**TINGLYST**  
13. OKT. 1999  
FREDRIKSTAD BYRETT  
DAGBOKNR. 1708

**Skjøte<sup>1)</sup>**

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)<sup>2)</sup>**  
Kommunen/ Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Fester. | Seksjonsnr. | Ideell andel  
0106 | Fredrikstad | 209 | 362

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn  Nei  Ja | Overdragelsen omfatter transport av festestien  Nei  Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomteleie-loven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale  Nei  Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i full for underskrifter og bekreftelser  Nei  Ja

Beskaffenhet  
 1. Bebygg  2. Ubebygg

Bruk av grunn  
 A Bolig  B Eiendom  F Fritids- eiendom  V Færretning/ kontor  I Industri  L Landbruk  X Off. vei  A Annet

Type bolig  
 FB Frittligg  TB Tomanns- bolig  RK Rakkhus/ kjede  BL Blokk- leilighet  AN Annet

**2. Kjøpesum**  
Kr 300.000.- | Utlyst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype  
 1 Fritt salg  2 eller delvis  3 Ekspro- priasjon  4 auksjon  5 oppgjør  6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**  
Kr

**4. Overdras fra**  
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)<sup>4)</sup> | Navn | Ideell andel  
974684101 | Kniplefjellet Eiendom AS

Doknr: 11708 Tinglyst: 19.10.1999 Emb. 086  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Til**  
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)<sup>4)</sup> | Navn | Fast bosatt i Norge  Ja  Nei | Ideell andel  
050472 | Jon Petter Andersen | 1/2  
270470 | Heidi Åberg Andersen | 1/2

**6. Særskilte avtaler**  
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i velforening  
selger har førkjøpsrett i byggeperioden

**10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver<sup>6)</sup>**

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**11. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkstaver

<sup>7)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkstaver

Adresse

**Noter:**

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjerpapir skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Fellet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samborene regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmedler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 209	Bnr: 362	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Myratoppen 11			
Areal: 545.7 m <sup>2</sup> *			
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:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
394A Kniplefjellene (bebyggelsesplan)	110 - Boliger	juni 13, 1996
Reguleringsbestemmelser:		
<a href="#">Regbest394A_130.pdf</a>		

\*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 tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 13.01.2025

## Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Myratoppen 11, 1613 FREDRIKSTAD  
 Gnr/Bnr: 209/362/0/0

Målestokk: 1:1000  
 Leveransedato: 2025-01-02



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

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

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





# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Myratoppen 11, 1613 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 209/362/0/0

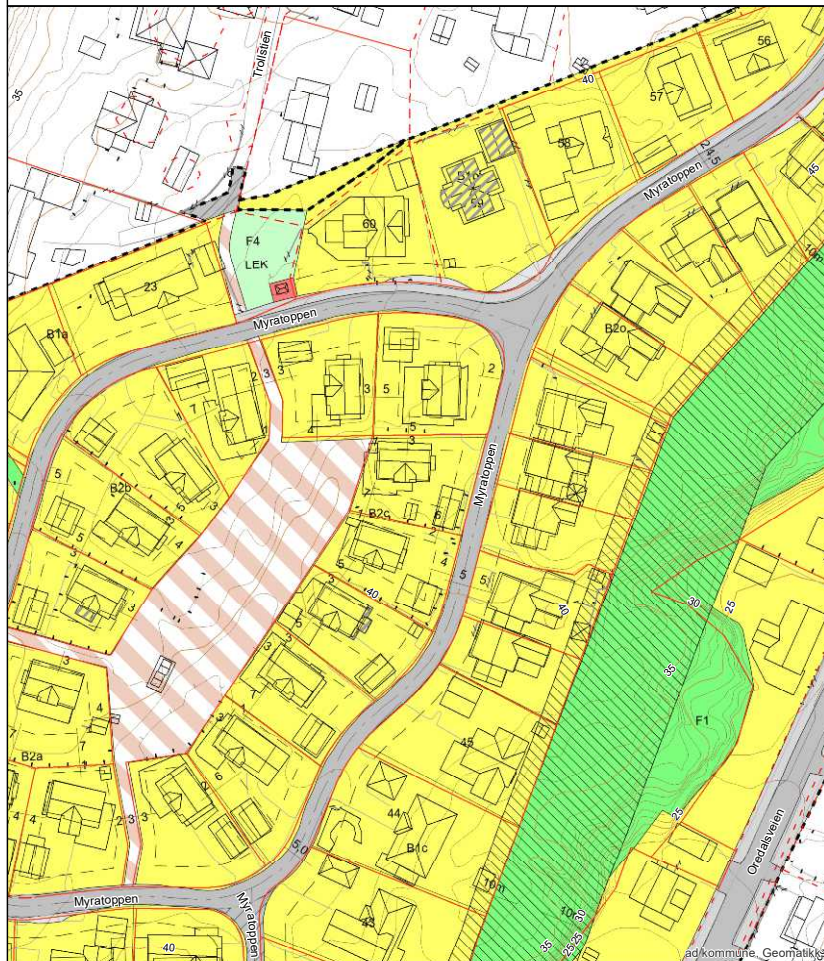
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-02



Planident: 394A  
Ikrafttredelsesdato: 13.6.1996  
Plannavn: Kniplefjellene (bebyggelsesplan)

Datkilde: 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.



Plan nr. 394 A :

## BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR KNIPLEFJELLENE.

### § 1 Formål.

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense.

Området disponeres til byggeområde, offentlig trafikkområde, friområde, fareområde og fellesområder.

Før utbygging skal kommunen godkjenne en plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt.

Trafikksikringstiltak, særlig med tanke på trygge skoleveier, må vurderes i hele det aktuelle området i forbindelse med utbyggingen.

### § 2 Byggeområder.

- Innenfor det angitte byggeområdet skal det oppføres bolighus med tilhørende anlegg i.h.t.t. denne bebyggelsesplanen.
- Der det er angitt byggesoner skal bebyggelsen plasseres innenfor denne. Garasjer kan plasseres utenfor bebyggbare soner der dette er vist på planen. Tillatte avstander mellom tomtgrense og bebyggbar sone er målsatt på planen. I området B2 e, f og g hvor avstanden mellom bebyggbare soner er satt til 6 m skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.
- Planen har to typer byggeområder etter graden av utnyttelse. I områder med BYA (tillatt bebygd areal av tomtens nettoareal) 20% kan det oppføres bolighus i én etasje med underetasje der terrenget ligger tilrette for det.

Mønehøyde max 8,5 m fra 0,5 m under topp grunnmur. I områder med BYA 30% kan det oppføres boliger i én etasje med innredet loft. Max høyde knevegg i 2. etasje 1,40 m, max takvinkel 40°

Underetasje godtas bare der forholdene er spesielt gunstige for det.

- Følgende bestemmelser gjelder for avgrensede områder :

- I område B 1b kan det oppføres bolighus i inntil en og enhalv etasje. Max. gesimshøyde 3 m fra 0,5 m under toppgrunnmur. Mønehøyde max 7,5 m. 0,5 m. under topp grunnmur. Takvinkel max. 38° .
- I område B 2 d kan det oppføres bolighus i én etasje med underetasje. Max. gesimshøyde 5,5 m fra ferdig kjellergulv. Max. takvinkel 28° .

- I område B 2 O kan det oppføres kjede- eller rekkehus i én etasje. Underetasje kan benyttes der terrengforholdene tilsier det. Gesimshøyde max. 2,5 m fra ferdiggulv der det ikke benyttes sokkel.
  - I område B 1 C tillates valmet tak. Max. gesimshøyde 2,5 m fra ferdig gulv. Max. mønehøyde 8 m fra ferdig gulv. Underetasje kan benyttes der terrengforholdene tilsier dette.
- e) Taktekking skal utføres i taksten av tegl eller betong. Nytt betongstein skal svart stein unngås.
- f) I utomhusarealene skal eksisterende vegetasjon av betydning bevares. Dette gjelder både bartrær og løvtrær.

### § 3 Offentlige trafikkområder.

Offentlige kjøreveier skal utformes etter «veinormalens» veiklasse A2 som enfeltsvei med tverrprofil 4 m kjørebane + 2 x 0,5 m skulder.

Gang- og sykkelveier utføres med 2,5 m dekkbredde med 0,25 m grusinnspenning på hver side. Av hensyn til terrengtillpassing og eksisterende begrensinger kan dette fravikes om nødvendig (kfr. plan).

### § 4 Friområder.

Friområder skal bevares som sammenhengende naturmark.

### § 5 Fellesområder.

Felles adkomstveier er felles for de boligene den betjener. De skal også fungere som gangveier der dette er nødvendig for sammenhengen i gangsystemet.

Felles lek og gangsti som er vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med boligene.

### § 6 Rekkefølge.

Opparbeiding og ferdigstillelse av betjenende offentlig trafikkområde skal være gjennomført før boliger tas i bruk.

Nettstasjonene må være etablert før noen bebyggelse kan få strøm (også byggestrøm).

Halden, 31. juli 1998  
 Fredrikstad, 15. januar 1999  
 Fredrikstad, 18. januar 1999  
 Fredrikstad, 9. februar 1999  
 Fredrikstad, 18. februar 2000

## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3107 Fredrikstad - 209/362/0/0

Eierrepresentant: Moe Ann Helen Andersen

Regningsmottaker: Moe Ann Helen Andersen

### OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	209	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	362	Oppgitt areal	546 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	545,7 m2		
Seksjonsnr	0				

### ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Myratoppen 11 1613 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Sandbæk	Kirkesogn Valgkrets	Glemmen Trosvik
---------	-----------------------------------	----------------------------	---------	------------------------	--------------------

### BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16315583	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		151

### TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MOE ANDREAS SORKNES	Jacob Buvigs plass 19	1671 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver
MOE ANN HELEN ANDERSEN	MYRATOPPEN 11	1613 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.01.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.01.2025	1/1	0	kr 5 040,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.01.2025	1/1	0	kr 9 654,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	3 080 300,00 0/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 9 856,00
							<b>kr 32 616,00</b>



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn  
06. Januar 2025

### Megleropplysninger

#### Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

#### Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	209	Bnr.:	362	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Myratoppen 11					

#### Beskrivelse av dette produktet:

#### WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 24.03.2022
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent: <input type="checkbox"/>
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist feiing/sjekk, dato: 24.03.2022

Med vennlig hilsen

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





**Fredrikstad kommune**  
**Meglerinformasjon**

Moe Ann Helen Andersen

Myratoppen 11

1613 Fredrikstad

**Adresse:** Myratoppen 11 (H - 1 - 1)  
**Bygningsnr:** 16315583  
**Eiendom:** 209 / 362 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 1  
**Tilsyn:** Utført 24.03.2022  
**Hyppighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 06.01.2025  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Jan Markus  
Lorentzen  
**Avtale nr:** 11559

*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, 03. januar 2025

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

**Gjelder eiendom:**

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 209 **Bruksnr.:** 362 **Festnr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0  
**Adresse:** Myratoppen 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



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

### Eiendomsrapport for 209 / 362 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varennummer	Varenavn
--------------	-------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkingsgrad
----------------

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

## Grunnkart



Adresse: Myratoppen 11, 1613 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 209/362/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-01-02



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





# Arealplaner under arbeid



Adresse: Myraltoppen 11, 1613 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 209/362/0/0

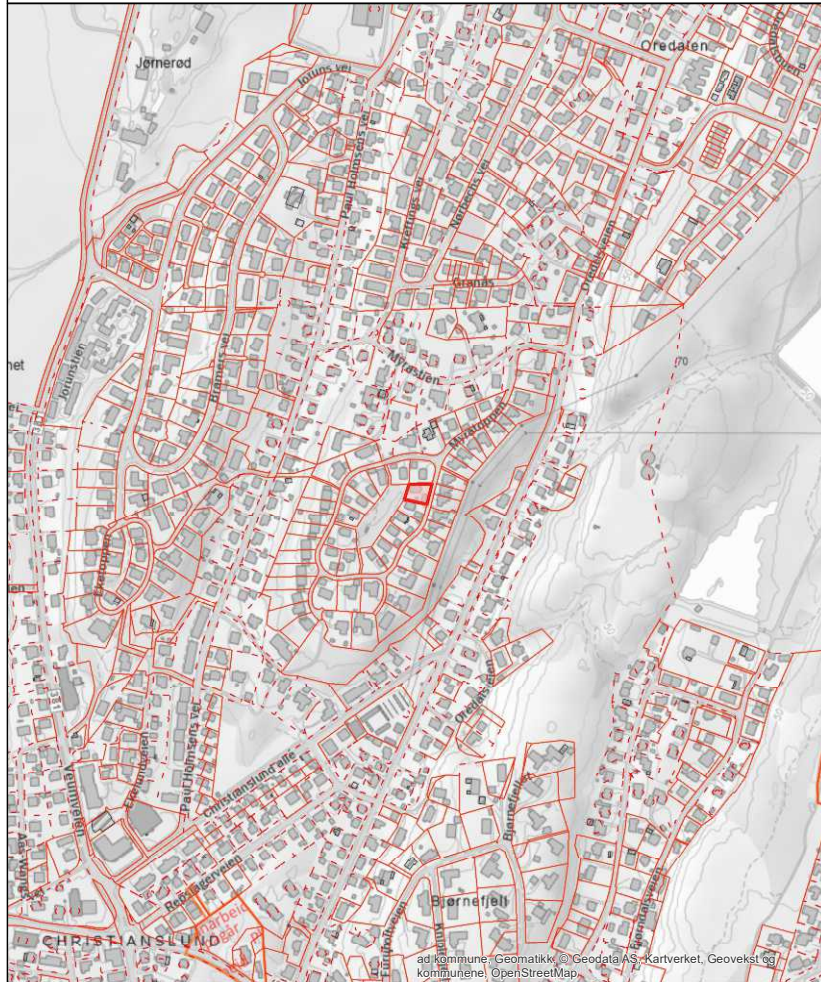
Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2025-01-02



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



# Grunnkart med ortofoto



Adresse: Myraltoppen 11, 1613 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 209/362/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-02



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





# Oversiktskart



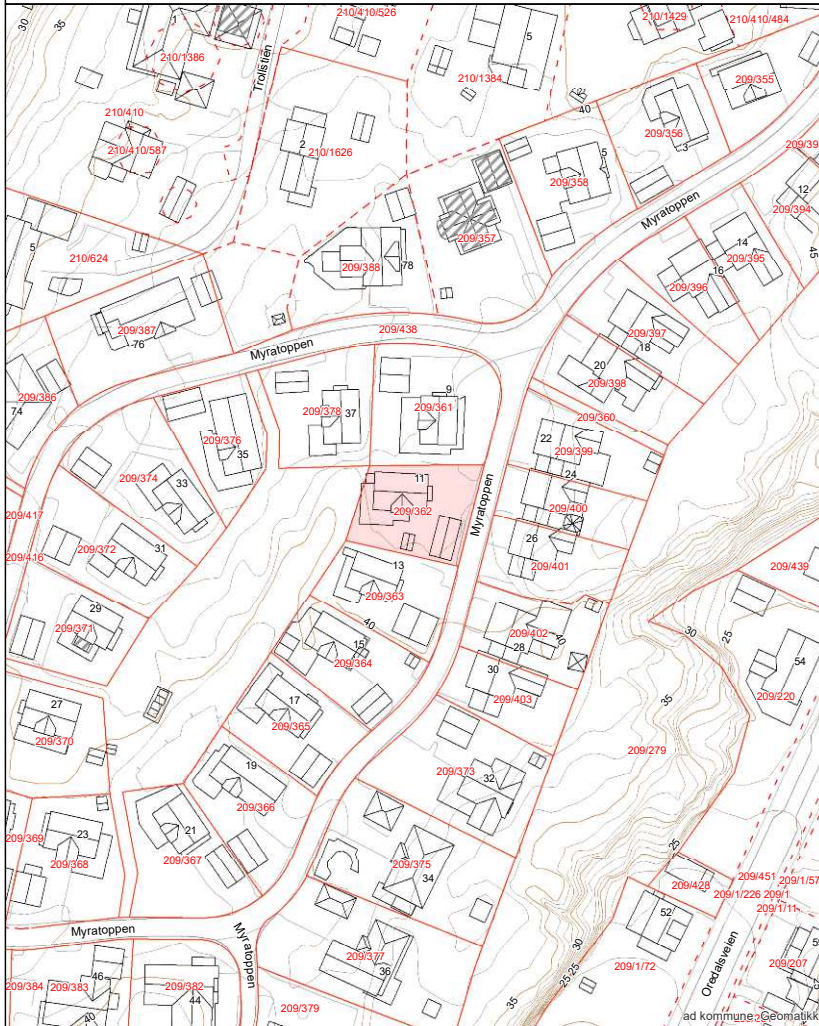
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Myratoppen 11, 1613 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 209/362/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-02



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



# Matrikelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Myratoppen 11, 1613 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 209/362/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-01-02



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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)  
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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



## Grensepunkt rapport

Rapportdato : 2.1.2025

### Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmerkeid	Koordinatsystem
545.7		EUREF89 UTM Sone 32

### Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Nord	Øst	Grensemerke/ nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpetyppe	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radus
1	6567072.00227	610515.847645	Ikke spesifisert	8.01	Umerket	Totalstasjon	14	0	
2	6567073.74658	610508.043144	Ikke spesifisert	18.64	Umerket	Totalstasjon	14	0	
3	6567077.83593	610489.86101	Ikke spesifisert	18.02	Umerket	Totalstasjon	14	0	
4	6567094.98651	610495.420127	Ikke spesifisert	18.51	Umerket	Totalstasjon	14	0	
5	6567095.15079	610513.919054	Ikke spesifisert	7.39	Umerket	Totalstasjon	14	0	
6	6567095.18991	610521.913845	Ikke spesifisert	23.98	Umerket	Totalstasjon	14	0	

side: 1

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-209/362/0

Bruksnavn		Beregnet areal	545.7
Etablert dato	05.10.1998	Historisk oppgitt areal	546.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- Tinglyst     
  Avklarte eiere     
  Har festegrunn  
 Bestående     
  Har grunnforurensning     
  Mangel matrikkelføring  
 Seksjonert     
  Har kulturminner     
  Har anmerket klage

### Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANN HELEN ANDERSEN MOE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ANDREAS SORKNES MOE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
KF - Kartforretning	03.08.2012	17.10.2012	2012/9622	
DL - Kart- og delingsforretning	05.10.1998			

### Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

### Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

### Krav om jordskifte

Jordskifterreferanse	Ført dato

02.01.2025

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

**Grunnerverv**

Grunnervervreferanse	Ført dato

**Klage**

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

**Teiger**

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	04.11.1998	545.7	

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16315583	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
16315591	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

**Bygning 16315583: 111 - Enebolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	151.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	151.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	15.12.1999	06.01.2000
IG - Igangsettingstillatelse	25.01.2000	12.02.2000
TB - Tatt i bruk	31.08.2000	05.09.2000

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	151.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	80.0	0.0	80.0	0.0
H02	0	71.0	0.0	71.0	0.0

**Bygning 16315591: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	28.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	28.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	15.12.1999	06.01.2000
IG - Igangsettingstillatelse	25.01.2000	12.02.2000
TB - Tatt i bruk	01.03.2000	12.02.2000

**Bruksenheter**

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

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	28.0	28.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Myratoppen	11		1613 FREDRIKSTAD





FREDRIKSTAD KOMMUNE

Byggm. JE Zakariassen as  
Mosseveien 39  
1607 FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

<b>Søker/samordner</b>		<b>Tiltakshaver</b>	
Byggm. JE Zakariassen as Mosseveien 39 1607 FREDRIKSTAD		Heidi og Jon Petter Andersen Myratoppen 11 1614 FREDRIKSTAD	
<b>Eiendom/Byggested</b>	<b>Gnr</b>	<b>Bnr</b>	
Myratoppen 11	209	362	
<b>Søknadsdato</b>	<b>Arbeidets art</b>	<b>Byggets art</b>	
25.11.99	Nybygg	Enebolig	
<b>Behandling/Vedtak</b>	<b>Vedtak dato</b>	<b>Saksnr</b>	<b>Journalnr.</b>
Ref.	15.12.99	99/1355	99/18789

Etter anmodning m/kontrollplaner og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

Hele boligen:

- brannslukningsutstyr og røykvarslere monteres omgående
- utvendige planeringsarbeider gjøres ferdig innen 1.12.00

Fredrikstad  
31.8.00

Trond Berg Mathisen  
saksbehandler



Anmodning om ferdigattest  
eller midlertidig brukstillatelse

Kommunens saksnr  
99/1355

Pbl. § 99

Anmodningen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr 209 Bnr 362 Feste nr. I Seksj. nr.

Adresse: Myratoppen 11

HEIDI OG JON P. ANDERSEN

Det anmodes om

FERDIGATTEST

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 21.12.2000

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Utomhusarbeider grusing av gårdsplass	01.10.2000	
Brannslukningsapparat må monteres omgående	21.08.2000	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 21.12.2000

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	12 - 13
Kontrollerklæringer	G	9 - 9
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak: Byggmester Jan Erik Zakariassen AS

Dato: 22.08.2000

Gjentas med blokkbokstaver

Jan Erik Zakariassen

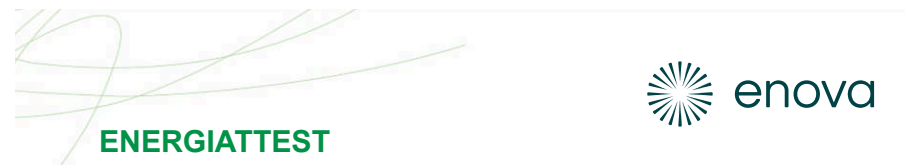


### Vedr.: GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER

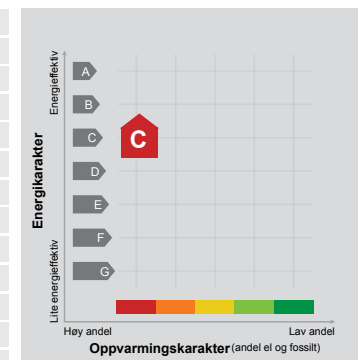
Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, kan vi ikke finne at det foreligger godkjente bygningstegninger for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk



Adresse	Myratoppen 11
Postnummer	1613
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	362
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16315583
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-68010
Dato	16.01.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	2000
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	148
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Platen til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

#### Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

## Nabolagsprofil

Myratorpen 11 - Nabolaget Sandbæk/Christianslund - vurdert av 38 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Oredalsveien Linje 116	4 min	0.3 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min	2.2 km
Sentrum ferjeleie Linje 805	6 min	2.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min	3.6 km
Værste ferjeleie Linje 805	8 min	3.4 km

### Skoler

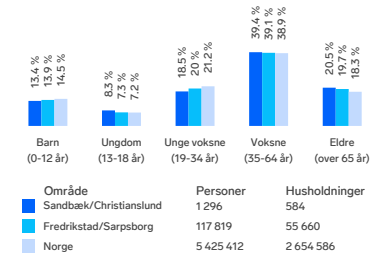
Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	16 min	1.2 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	22 min	1.7 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 473 elever, 28 klasser	27 min	2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min	3 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	14 min	1.1 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	6 min	2.1 km

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 89/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 69/100

### Aldersfordeling



### Barnehager




Åsebråten barnehage (2-5 år) 12 barn	21 min	1.4 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	19 min	1.4 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	20 min	1.5 km

### Dagligvare


Coop Extra Christianslund PostNord	10 min	0.7 km
Kiwi Frydenberg PostNord	17 min	1.3 km


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

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

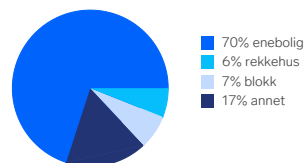
 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

-  Brajo balløkke 14 min   
Ballspill 1 km
-  Trosvik skole 14 min   
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1.1 km
-  Friskis & Sveltis Fredrikstad 27 min 
-  EVO Fredrikstad 5 min 

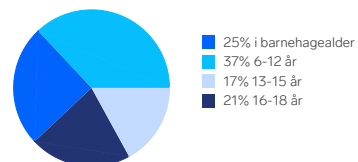
## Boligmasse



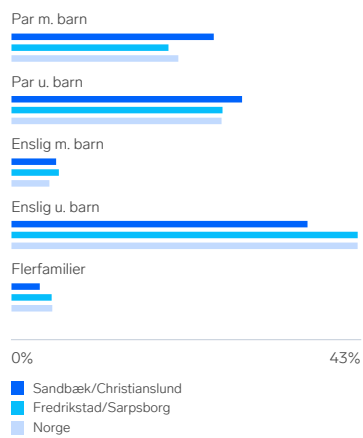
## Varer/Tjenester

-  Torvbyen 7 min 
-  Boots apotek Fredrikstad 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

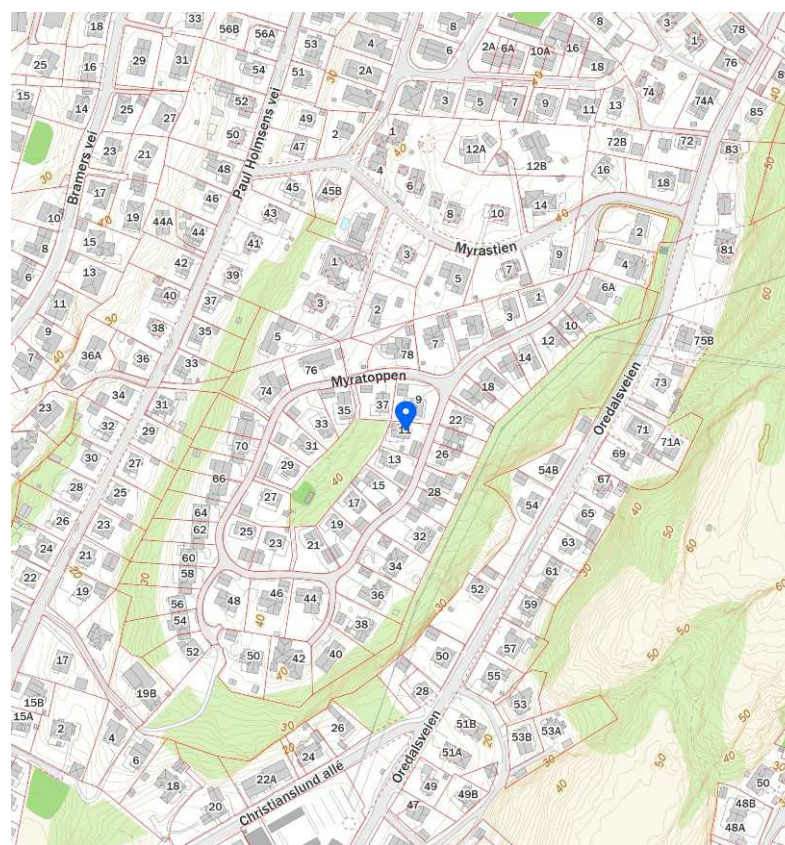
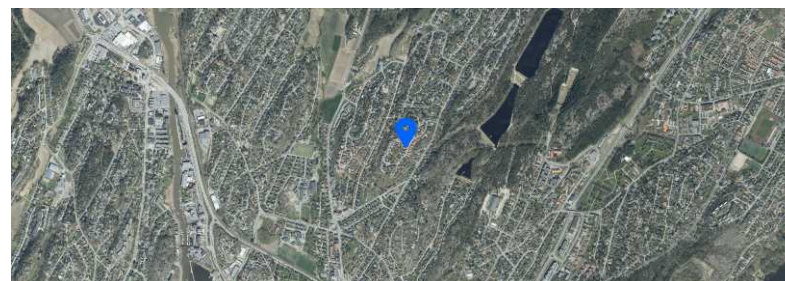


## Familiesammensetning



## Sivilstand

Sivilstand	Prosent	Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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





# Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

## Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjesnummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

## Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

## Boligkjøperpakke

**- din nye bolig ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke)



# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivarettat med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sakt tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





## STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

