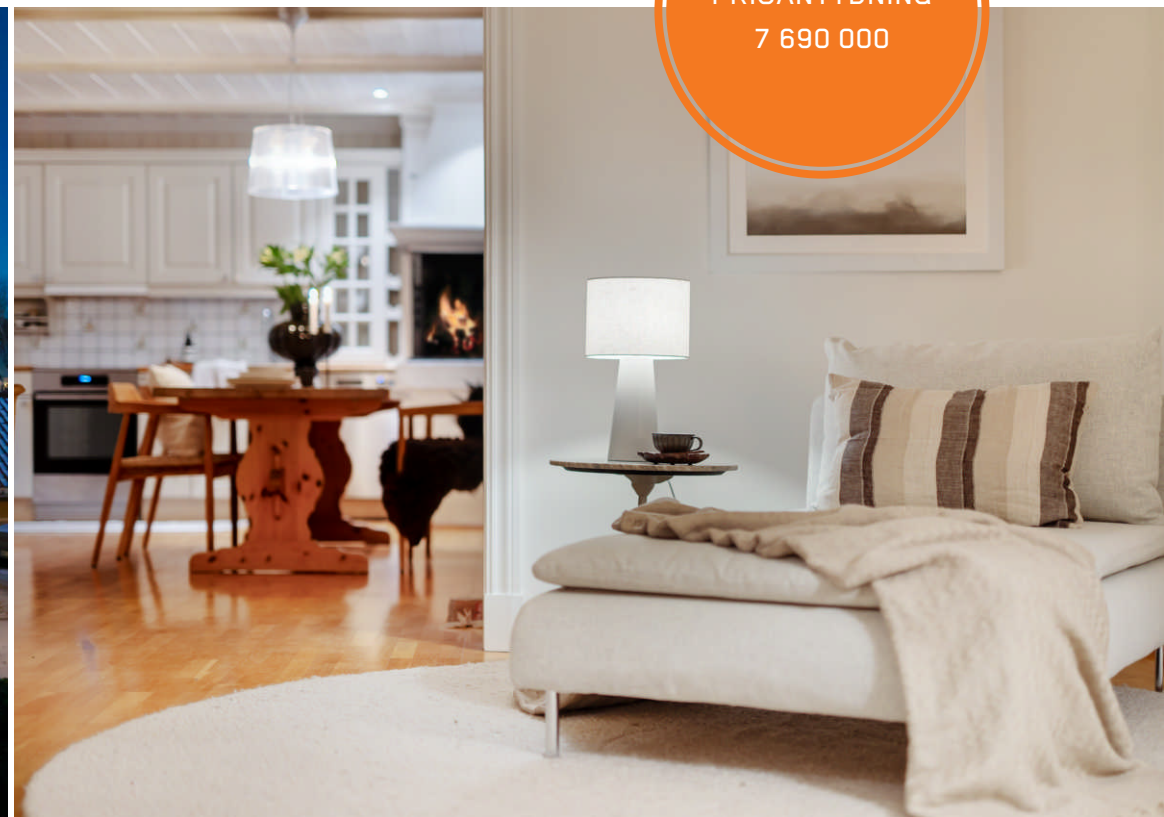


EN BARNEFAMILIES DRØM - 4 SOV, 4 STUER, 2 BAD, OG GARASJE

Dyrefaret 9

PRISANTYDNING
7 690 000





Arkitekttegnet enebolig med fantastisk utsikt! Gode
håndverksmessig detaljer.

5

Velkommen til Dyrefaret 9

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

34

Om boligen

44

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Dyrefaret 9

En barnefamilies drøm - Enebolig med fire soverom, fire stuer, to bad, eget vaskerom - garasje og carport.

Beliggende på en solrik høyde på Ambjørnrød, finner du denne imponerende eneboligen, oppført i 2000. Med sine tre etasjer, garasje/carport, tilbyr denne boligen rikelig med plass for både familie og gjester.

Boligtype: Flott villa over 3 plan.

Soverom: 4 romslige soverom, perfekt for familien

Kjøkken: Stilfullt kjøkken fra byggeåret, utstyrt med peis som gir en koselig atmosfære.

Godt utstyrt og mange oppbevaringsmuligheter for barnefamilier

Bad: 2 moderne bad for større komfort i hverdagen.

Stuer: 2 lekre stuer, bibliotek, loftstue og kjellerstue som skaper gode soner for både avslapning og sosialt samvær.



Dyrefaret 9

Prisantydning	7 690 000
Totalpris	7 903 240
Omkostninger	213 240
Bruksareal	283 m²
BRA-i	249 m²
BRA-e	34 m²
TBA	91 m²
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 110 m²
Byggeår	2000

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

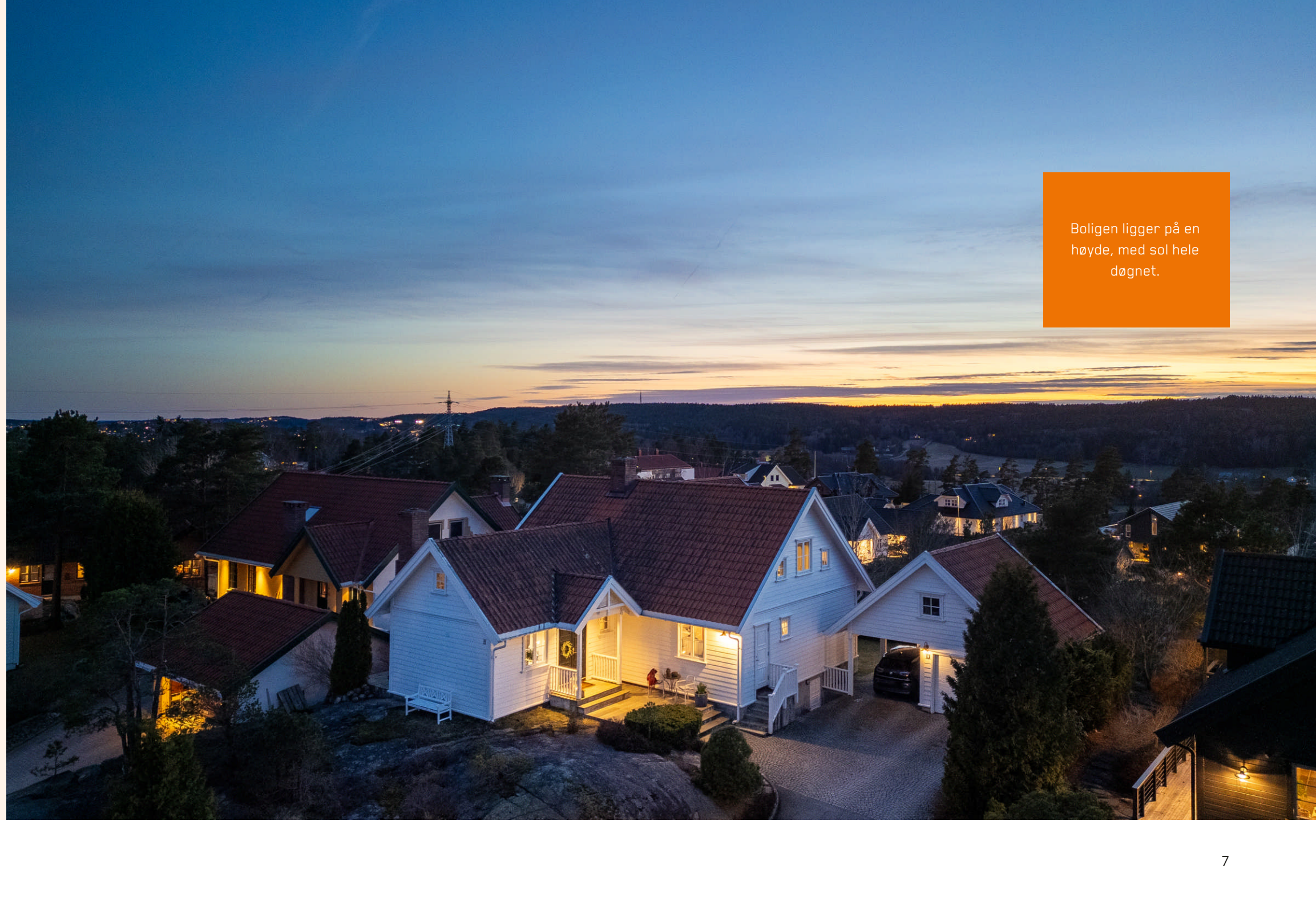
Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad

An aerial photograph of a white, two-story house with a red-tiled roof, situated on a hillside at dusk. The house has a prominent front porch with a white railing and a small garden area. A dark car is parked in the driveway to the right. The surrounding area is filled with trees and other houses, with a forested landscape visible in the background under a twilight sky. The house's interior lights are on, and the porch is illuminated by outdoor lighting.

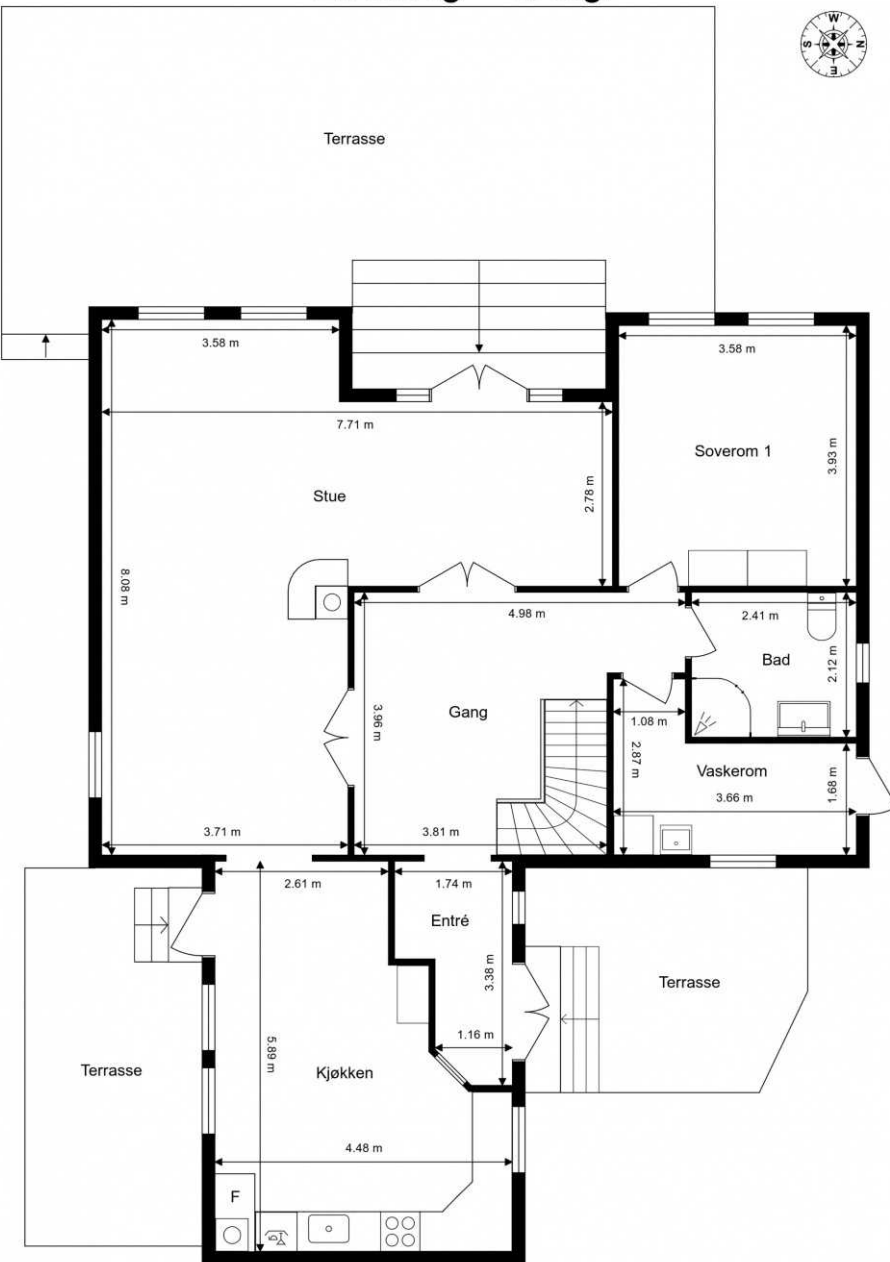
Boligen ligger på en
høyde, med sol hele
døgnet.

An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING

Dyrefaret 9, 1615 FREDRIKSTAD

Enebolig - 1. etg.



Ordernr. 15068839

Innhold

Boligen er fordelt over tre plan og inneholder to stuer, kjøkken, fire soverom, to bad, vaskerom, rom benyttet som stue, teknisk rom, bod, gang og entre. I tillegg har boligen en frittstående garasje på ca. 34 kvm med carport og lagringsmulighet i 2. etg med trappeadkomst.

283 m²

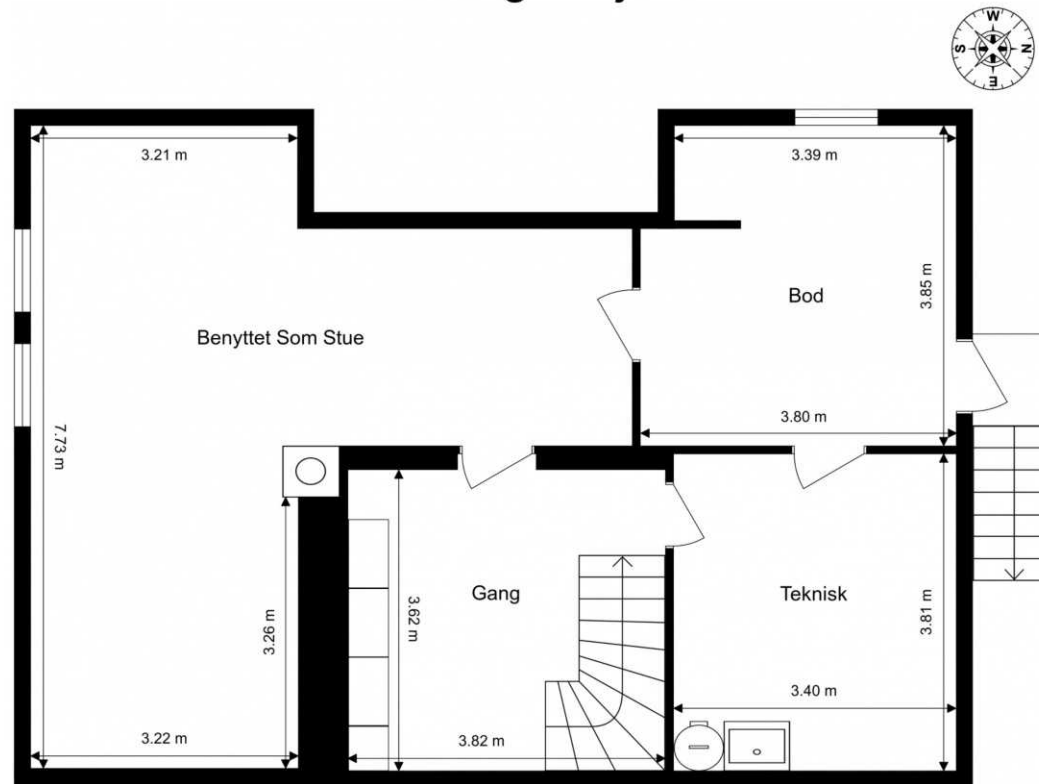
3. etasje

Enebolig - 2. etg.



2. etg

Enebolig - Kjeller.



Ordernr. 15068839

Kjeller

Standard

Boligen er utstyrt med vannbåren varme. Varmekabler i oppkjøring. Følgende arbeider er utført de senere år: Innredet kjeller (2010), vasket og malt hus (2021), pusset opp tre soverom og kontor i 2013, Installert 2 elbil-ladere i carport/garasje (2021), varmepumpe fra 2021. Gulv er belagt med parkett og fliser. Vegger i malte slette flater, trepanel og strietapeter.









Kjøkken

Stort og lyst spisekjøkken med godt vedlikeholdt innredning som nylig er malt i moderne gråtone, profilerte fronter og benkeplate av heltre. Innredningen har frittstående komfyr, oppvaskmaskin, integrert mikrobølgeovn og kjølehjørne. Stemningsfull peis/grue. Gulv belagt med parkett, malt trepanel på vegg- og himlingsflater.









To bad og praktisk vaskerom

Bad i 1. etasje: Flislagt gulv med vannbåren varme, flisbelagte veggflater og malt himling. Innredning med servant (ny kran 2025), dusjkabinett og toalett. Innredning og himling er nymalt i moderne paletter. Bad i 2. etasje er innredet med servantinnredning, badekar og toalett. Flislagt gulv med varmekabler og flisbelagte veggflater. Malt tapet og trepanel i himling.



























Beliggenhet

Ambjørnrød er et attraktivt og populært boområde med nærhet til både naturopplevelser og byens fasiliteter.

Området er kjent for sine familievennlige omgivelser, gode skoler, barnehager og lekeplasser. Du sykler til byen på drøye 10 minutter. 17 minutter for pendlere til Råde stasjon med gratis parkering.

Rett ut i marka for naturopplevelser og lysløype hele året til skihytta.



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The white line curves from the top right towards the bottom right.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 283,0 m²

- BRA-i: 249,0 m² (to stuer, kjøkken, fire soverom, to bad, vaskerom, rom benyttet som stue (Hobbyrom), teknisk rom, bod, gang og entre)
- BRA-e: 34,0 m² (frittstående garasje)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 91,0 m²

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 bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til Dyrefaret 9 - Arkitekttegnet enebolig med fantastisk utsikt! Gode håndverksmessig detaljer.

Beliggende på en solrik høyde på Ambjørnrød, finner du denne imponerende eneboligen, oppført i 2000. Med sine tre etasjer, garasje/carport, tilbyr denne boligen

rikelig med plass for både familie og gjester.

Eiendommens høydepunkter:

- Boligtype: Flott villa over 3 plan.
 - Soverom: 4 romslige soverom, perfekt for familien
 - Kjøkken: Stilfullt kjøkken fra byggeåret, utstyrt med peis som gir en koselig atmosfære. Godt utstyrt og mange oppbevaringsmuligheter som egner seg meget godt for barnefamilier.
 - Bad: 2 moderne bad for større komfort i hverdagen.
 - Stuer: 2 lekre stuer og loftstue som skaper gode soner for både avslapning og sosialt samvær.
 - Bibliotek: Et ekstra rom med plassbygde skap og hyller, ideelt for bokelskere eller som et praktisk kontor
- Fra biblioteket kan du åpne en dobbel terrassedør å sette deg på en overbygd terrasse eller nyte solrike dager i hagen.

Detaljer: Boligen er utført med god håndverksmessig standard, med vakkert listverk og paneler som gir et elegant preg på rommene. Gjennomgående detaljer, som vindushasper og dørhåndtak, i samme utførelse. Kobber i gradrenner og håndvalsede sinkbeslag rundt alle vinduer. 2 ekstraordinære piper pryder også huset.

Uteområdet: Nyt den vakre utsikten fra eiendommens terrasser og hager, hvor Gaustatoppen kan skimtes i det fjerne. Den solrike beliggenheten gir optimale forhold for utendørs liv og aktiviteter. Her kan du slappe av med venner og familie, eller nyte stille stunder i naturskjønne omgivelser på usjenerte uteplasser uten innsyn. Solen kan nytes hele dagen fra 4 forskjellige uteplasser. Tomten går helt ned til gangsti mot vest hvor det finnes muligheter for å

plukke blåbær fra egen tomt, eller utnytte arealet til andre formål som drivhus, lekestue mm. Tomten krever veldig lite vedlikehold.

Beliggenhet: Ambjørnrød er et attraktivt og populært boområde med nærhet til både naturopplevelser og byens fasiliteter. Området er kjent for sine familievennlige omgivelser, gode skoler, barnehager og lekeplasser. Du sykler til byen på drøye 10 minutter. 17 minutter for pendlere til Råde stasjon med gratis parkering. Rett ut i marka for naturopplevelser og lysløype hele året til skihytta.

Oppvarming/Energi: Eiendommen er utstyrt med gode varmekilder, som vannbåren varme, varmepumpe og to peiser. Det finnes også elektriske panelovner. Det er også gjort klart i bjelkelaget for kakkelovn om det skulle være et ønske om det.

Vi inviterer til visning! Oppdag denne fantastiske villaen og alt den har å by på. Ta kontakt med Eiendomsmegler Henning Hesselberg for mer informasjon eller for å avtale en visning.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og ettertraktet boligområde på Ambjørnerød, ca. 5 km nord fra Fredrikstad sentrum. Dette er et rolig og barnevennlig område med kort vei til gode skoler, barnehage og fine turstier i skog og mark. Her er det gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum.

Innhold

Boligen er fordelt over tre plan og inneholder to stuer, kjøkken, fire soverom, to bad, vaskerom, rom benyttet som stue, teknisk rom, bod, gang og entre. I tillegg har boligen en frittstående garasje på ca. 34 kvm med carport og lagringsmulighet i 2. etg med trappeadkomst.

Standard

Boligen er utstyrt med vannbåren varme. Varmekabler i oppkjøring. Følgende arbeider er utført de senere år: Innredet kjeller (2010), vasket og malt hus (2021), pusset opp tre soverom og kontor i 2013, Installert 2 elbil-ladere i carport/garasje (2021), varmepumpe fra 2021. Gulv er belagt med parkett og fliser. Vegger i malte slette flater, trepanel og strietapeter. Trepanel og malte strietapeter i himling. Ny sentralstøvsuger 2025 (Flexit CVR2000).

Utbedret bjelkelag, skiftet membran og nye fliser balkong 2. etasje (2025). Nymalt rekkverk og håndløper trapp til 2. etasje (2025). Nymalte overflater loftsstue (2025-26). Ny inngangsdør kjeller (2026).

Kjøkken

Stort og lyst spisekjøkken med godt vedlikeholdt innredning som nylig er malt i moderne gråtone, profilerte fronter og benkeplate av heltre. Innredningen har frittstående komfyr, oppvaskmaskin, integrert mikrobølgeovn og kjølehjørne. Stemningsfull peis/grue. Gulv belagt med parkett, malt trepanel på vegg- og himlingsflater. Veggene er nymalt i gråtone som står tik kjøkkeninnredning.

Bad

Bad i 1. etasje: Flislagt gulv med vannbåren varme, flisbelagte veggflater og malt himling. Innredning med servant (ny kran 2025), dusjkabinett og toalett. Innredning og himling er nymalt i moderne paletter.

Bad i 2. etasje er innredet med servantinnredning, badekar og toalett. Flislagt gulv med varmekabler og flisbelagte veggflater. Malt tapet og trepanel i himling.

Praktisk vaskerom i første etasje med skapinnredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme, malt strietapet på vegg- og himlingsflater. Utgangsdør fra vaskerom til gårdsplassen.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Parkering

Parkeringsplasser på egen tomt og i garasje med elbillader. Det er tillegg egen biloppstillingsplass nede ved veien (Dyrefaret).

Selgers egenerklæringsskjema

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

Punkt 1: Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene eller toalettrom?

-Ja, Piplet noe vann opp igjennom noen fuger ved dusjhjørnet på badet i 1. etg. Det ble derfor satt inn dusjkabinett og deretter har det ikke vært noe videre problem med dette..

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

Noe fukt på vegg i teknisk kjellerrom. Det var også tendenser til noe fukt i ytterhjørnet mot kjøkken, i hovedrom i kjeller, før dette ble innredet. Det ble imidlertid tatt hensyn til i form av lufting bak vegg i det nevnte området samt at taknedløp ble ført til terreng og ikke i overvannsrør.

Punkt 4: Arbeid på tak, yttervegg, fasade

Utbedret og byttet bæring i bjelag på utvendig veranda i 2. etg. på ytterste del der det var råte. Lagt ny membrand og fliser. Utført av fagfolk.

Punkt 7: Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Noe fukt på vegg i teknisk kjellerrom. Det var også tendenser til noe fukt i ytterhjørnet mot kjøkken, i hovedrom i kjeller, før dette ble innredet. Det ble imidlertid tatt hensyn til i form av lufting bak vegg i det nevnte området samt at taknedløp ble ført til terreng og ikke i overvannsrør.

Punkt 10: arbeid på det elektriske anlegget.

Arbeide ved Tore Kjexrud. Ny kurs til elbiladere i 2021, ny varmepumpe i 2021, bytte av styringsenhet for vannbåren varme 2021. Utført av fagfolk.

Punkt 16: Arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg.

Bytte av styringsenhet for vannbåren varme 2021.

Utført av fagfolk.

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

Ja, det har vært noe svart jordmaur(sukkermaur) når våren kommer, eller ikke noe problem. Munkelus i kjeller kan forekomme sporadisk,

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

Utbedret og byttet bæring i bjelag på utvendig veranda i 2. etg. på ytterste del der det var råte. Lagt ny membran og fliser.

Annet:

Anmerkning fra brannvesen på åpent ildsted/grue på kjøkken. Avstandskrav fra ildstedet til brennbart materiale (parkett) tilfredsstiller ikke kravene, MEN dette er nå rettet i forbindelse med salget. Det er montert ovnsplate i sortmalt stål.

Se hele egenerklæring vedlagt salgsoppgave

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik datert 24.03.2025. 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 TG0 til TG3 der TG0 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 bygningsselement. For bygningsdeler 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 40% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 52% (35 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. 1% (1 enkeltelement) 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.

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad 1. etg.:

-Overflater gulv: Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning.

-Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Sluket er ikke

inspisert grunnet plassering av dusjkabinett.

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

-Vannrør: Rørene har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

-Avløpsrør (ink. sluk): Rørene har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Vaskerom 1. etg.:

-Overflater gulv: Det er registrert sprekke-dannelser i elastisk fuge mellom gulv og sokkelflis. Årsak kan være bevegelse i konstruksjonen. Det er ikke kjent når dette har oppstått.

-Fallforhold (gulv): Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved ytterdør og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 10 mm. Gulv mellom sluk og innerdør er tilnærmet flatt. Dette er vurdert som ikke tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikring.

-Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

-Vannrør: Rørene har en alder som tilsier risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

-Avløpsrør (ink. sluk): Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Våtrom - Bad 2. etg.:

-Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder, oppbygning og/eller slitasje-grad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Tettesjiktet har

en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Røropplegg har en alder som medfører risiko for svekket funksjon, skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Gulv rundt sluk er delvis tilnærmet flatt. Det er målt motfall (feil vei) fra sluk til overflate gulv ved døråpning på ca. 6 mm. Risiko for skader ved en eventuell lekkasje. 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 29,1 %, temperatur 21,4 grader C og duggpunkt 2,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fornying/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - Kjøkken fra byggeår. :

-Overflater gulv: Gulvet bærer generelt preg av slitasje.
-Vannrør: Rørene har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
-Avløpsrør: Rørene har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
-Innredning: Innredningen har generell slitasje.

Øvrige rom - 1. etg.:

-Overflater gulv: Parkettgulv bærer generelt preg av slitasje. Det er registrert omfattende knirk i stue og gang. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det er registrert sprekker i gulvfliis ved entrédør. Dette kan skyldes bevegelse i konstruksjonen. Eier opplyser om at forholdet har vært tilsynelatende stabilt over lang tid. Tiltak bør påregnes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) :

-Overflater vegger: Det er registrert mineralutslag på vegg i teknisk rom. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Mulig årsak kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Det er registrert riss/sprekker på veggflater i teknisk rom. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Regelmessig ettersyn anbefales.
-Overflater gulv: Parkettgulv har noe slitasje. Det er registrert svelling i et mindre område i stue i vegg hjørne mot sydøst. Dette skyldes fuktighet. Det er registrert riss i gulvflate i teknisk rom. Dette er vurdert til å kun ha estetisk betydning.

Loft - innredet - 2. etg.:

-Overflater gulv: Gulvflater har generell slitasje.

Loft - uinnredet / råloft:

-Overflater vegger/undertak: Det er registrert stedvise fuktmerker i undertaket. Årsak eller når dette har oppstått er ikke kjent. Det er registrert fuktmerker i større omfang i undertaket over ventilasjonsaggregat. Sannsynlig årsak er kondens. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.
-Overflater gulv: Det er registrert fuktmerker på gulv ved ventilasjonsaggregat. Trolig årsak er kondens.

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

-Ildsteder inne i boligen: Murkonstruksjon under peis i stue har en spekk. Nøyaktig årsak er ikke kjent.

Etasjeskiller - Underetasje. :

-Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm i rom benyttet som stue. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (gang). Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

-Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Behov for reparasjoner/utskiftning kan ikke utelukkes.

Elektrisk anlegg:

-Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer:

-Vinduer: Vinduer er hovedsakelig av eldre dato, og enkelte bærer preg av slitasje. 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.

-Dører: Ytterdører med unntak av terrassedør i kjøkken er fra byggeår. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med dører fra nyere dato. Dørbladet til kjellerdør har høy slitasje. Utskiftning bør

påregnes.

Yttertak:

-Helhetsvurdering: Taket er innsisert fra bakkeplan, fra kaldtloft og fra takstige. En fullstendig inspeksjon av takflaten krever stillas eller lignende. Taktekingen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Det er registrert enkelte ødelagte takstein. Utskiftning anbefales. Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket. Regelmessig ettersyn av taket anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

-Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Det forelå andre krav til rekkverkshøyde på befaringsstidspunktet. Balkongen bærer generelt preg av høy slitasje. Fliser på gulv har stedvis løsnet og sprekt. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak bør påregnes.

Terrasser / platting på terreng:

-Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / piler): Terrassen har stedvis løse fliser og fuger. Tiltak bør påregnes.

Grunnmur, fundamenter:

-Grunnmur: Det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmuren fra innvendig side i teknisk rom. Årsak kan være setninger eller jordtrykk. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Drenering:

-Helhetsvurdering: Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i kjelleretasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drens system ligger mellom 20 - 60 år. Det er registrert mineralutslag på vegg og målt høy trefukt i utlektet vegg i kjelleretasjen. Se avsnitt "Rom under terreng". Dette kan indikere svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

Stikkledninger og tanker:

-Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Rørene er fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Frittstående byggverk - Garasje.:

-Frittstående byggverk: Det er registrert noe motfall på gulv innerst i garasjen. Øvrig gulv er tilnærmet flatt. Risiko for vannansamlinger. Taktekingen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Trapp mot andre etasje bærer preg av slitasje. Det er kun etablert rekkverk på én side av trappen. Rekkverkshøyden på øverste nivå er lavere enn 1,0 meter. Åpning mellom trapp og rekkverk er større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Det er registrert råteskade i rekkverket på øverste nivå.

Terrasser / platting på terreng:

-Platting på terreng: Betongdekket har stedvis

riss/sprekker.

Utvendige trapper:

-Helhetsvurdering: Forstøtningsmuren har ikke permanent rekkverk. Det er kun etablert en midlertidig sperring. Etablering av permanent rekkverk anbefales for å hindre fallskader.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) :
-Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS) i utlektet vegg under terreng i rom benyttet som stue. Det ble registrert høye fuktverdier. Måling av trefukt viste full fibermetning i svill mot grunn. Årsak kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren og/eller fuktopptrekk fra grunnen. Risiko for skjulte skader. Ettersom omfanget ikke er kjent, gjelder underliggende sjablongmessig prisanslag kun for videre undersøkelser. Ytterligere kostnader for utbedringer bør påregnes.

Byggemåte

Bolig over tre etasjer oppført på gulv av betong mot grunn med grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør med to-lags glass fra 2016. Deler av fasade mot syd har vinduer med brannklasse B-30.

Tomt

Denne tomten er eiet. 1110,00 kvm.
Tomten er pent opparbeidet med solrike uteplasser, steinlagte biloppstillingsplasser, gressplen og beplantning.

Det er verdt å merke seg at tomten har en skråning mot vest, tomten strekker seg helt til Ambjørnrødveien. Dette område gir mange muligheter for lek og utfoldelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18.09.2000 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Følgende mangler er kommentert på brukstillatelsen:
-Innvendige vegger i kjeller gjøres ferdig innen 01.03.2001.
-Terrasser, balkonger og trapper gjøres ferdig innen 01.03.2001.

Disse manglene er rettet ifølge selger.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme, varmepumpe, elektrisitet og vedfyring.
Energikarakter: D - Gul
Energiforbruk foregående år var 25 000 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Følgende avvik er registret i forbindelse med lovpålagt

tilsyn fra feievesenet:
-Det mangler ildfast plate på gulv i kjøkken. Dette avviket er rettet av selger. (Ildfast plate er nå på plass)

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 690 000,-

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

192 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

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

7 903 240,- 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. 27 254,- for 2025.

Inkludert eiendomsskatt (kr. 9 783,-), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn. Eiendommen har vannmåler og selger hadde i 2024 et forbruk på ca. 131 m3.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvarer kr. 9 783,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 307 868,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 231 473,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. 7998093.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 316 Ambjørnrød/krabberød syd, felt C og G med formål 110 - boliger. Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med formål 1001 - 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. 8591, tgl. 11.08.1999 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

Dnr. 8591, tgl. 11.08.1999 - Urådighet
BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Samtykke fra Fredrikstad kommune ved
salg/overdragelse av
ubebyggt tomt

Dnr. 8591, tgl. 11.08.1999 - Bestemmelse iflg. skjøte
Fredrikstad kommune har tilbakekjøpsrett dersom
tomten ikke
bebygges innen 2 år etter overdragelse

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.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:
Komfyr, taklampe i stue, kjøkken og hall/trappeløp,
prosjektor/hjemmekinoanlegg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør
og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette
fremkommer av nærværende prospekt. Hvitvarer
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 egenerklæringsskjema følger vedlagt
salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i
dette dokumentet før bud inngis.
Boligselgerforsikringen dekker selgers 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
byggningsforsikring 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 Henning Hesselberg per e-post henning.hesselberg@stavlund.no eller sms: +47 95 85 01 92. 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.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak 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 eiendomsmegler 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.

Eiendomsmegler 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 eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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.

Eiendomsmegler 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 eiendom (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.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Alice S Borge Davidsen og Asle Davidsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Dyrefaret 9.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 213, bnr. 348 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250044.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,750 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

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 Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92/ henning.hesselberg@stavlund.no.

Prod. dato: 30.01.2026

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid, rounded rectangle on the right side.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Dyrefaret 9
1615 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 213/348
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 249 m²
Garasje
Bruksareal: 34 m²

Totalt bruksareal (BRA): 283 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.03.2025

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 bygningssakkyndiges 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 funksjonssvikt) 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 trafikklysets prinsipp med fargene grønt, 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. tilsyn 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 1 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 håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad for 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	19.03.2025
Referansenummer	15068839
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0044
Hjemmelshaver/selger	Alice S Borge Davidsen/Asle Davidsen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Alice S Borge Davidsen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	24.03.2025 22:02

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Dyrefaret 9
Postnummer/sted	1615 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	213/348
Tomt	Eiet tomt: 1110 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2000		
Garasje	Ca. 2002		

Byggemåte

Enebolig og garasje beliggende på Ambjørnød i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med steinlagte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over tre etasjer. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédrør med glassfelt. Terrassedør med to-lags glass fra 2016. Terrassedører/balkongdører og koblede vinduer med to-lags isolerglass og ett enkelt glass fra byggeår. Deler av fasade mot syd har vinduer med brannklasse B-30. Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe, vannbåren gulvvarme og vedfyring.

Underetasjen består av gang, rom benyttet som stue, teknisk rom og bod. Første etasje består av entré, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom. Utgang fra kjøkken til sydvendt terrasse. Utgang fra stue til vestvendt terrasse. Andre etasje består av stue, bad og tre soverom. Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Garasjen har tilliggende carport. Det er installert elbillader både i garasje og i carport.

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	Sjåblongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Våtrom - Vaskerom 1. etg.		Vannrør	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Avløpsrør (ink. sluk)	10	
Våtrom - Bad 2. etg.		Helhetsvurdering	11	
Kjøkken - Kjøkken fra byggear.		Vannrør	12	
		Overflater gulv	12	
		Innredning	12	
		Avløpsrør	12	
Øvrige rom - 1. etg.		Overflater gulv	12	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater vegger	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	Kr 10 000 - 50 000
Loft - innredet - 2. etg.		Overflater gulv	13	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	14	
		Overflater gulv	14	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	14	
Etasjeskiller - Underetasje.		Skjevhetmåling	15	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	16	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	16	
Dører og vinduer		Vinduer	17	
		Dører	17	
Yttertak		Helhetsvurdering	17	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	17	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pillarer)	18	
		Platting på terreng	18	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	18	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	18	
Drenering		Helhetsvurdering	19	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	
Frittstående byggverk - Garasje.		Frittstående byggverk	19	

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 boenhetsens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetsens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk 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 holdepunkter 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

	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Enebolig					
2. etg.	54			54	9
	Stue, bad og tre soverom.				Balkong.
1. etg.	114			114	82
	Entré, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom.				Inngangsparti (14 m2), terrasse vest (53 m2) og terrasse syd (15 m2).
Kjeller.	81			81	
	Gang, rom benyttet som stue, bod og teknisk rom.				
SUM	249			249	91
Total bruksareal: 249 m²					

	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Garasje					
2. etg.		16		16	
		Uinnredet loftsrom.			
1. etg.		18		18	
		Garasje.			
SUM		34		34	
Total bruksareal: 34 m²					

Kommentar til areal

Andre etasje i eneboligen har et totalt gulvareal (GUA) på 82 m2 inkludert kaldtloft, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 54 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 28 m2.

Andre etasje i garasje har et totalt gulvareal (GUA) på 24 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 16 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 8 m2.

Eneboligen inneholder 221 m2 P-ROM og 28 m2 S-ROM. S-ROM omfatter teknisk rom og bod i underetasjen.

Carport dekker et areal oppmålt til ca. 16 m2. Arealet er åpent og ikke måleverdig.

Rom benyttet som stue i kjelleretasjen er angitt som "boder-hobby" i godkjente byggetegninger. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Rommet kan derfor ikke sees å være godkjent for varig opphold. 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. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med malte strietapeter.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Dusjarmer tilkoblet hånddusj og regndusj.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Overflater himling - Overflater vegger - 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 utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (vaskerom). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Vannrør	Rørene har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Det er registrert bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Sluket er ikke inspisert grunnet plassering av dusjkabinett. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Rørene har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
	Fallforhold (gulv)	Grunnet plassering av dusjkabinett ble ikke nøyaktig fall til sluk målt. Det ble målt fall fra overflate gulv ved døråpning til overflate gulv ved dusjkabinett på ca. 5 mm.

Våtrom - Vaskerom 1. etg.

Vaskerom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Vegg og himlingsflater belagt med malte strietapeter.
Vegghengt utslagsvask av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør og forkrommede rør.
Avløpsrør av plast.

		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater vegger - 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 pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i inspeksjonsluke i vaskerommet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.	
	Vannrør	Rørene har en alder som tilsier risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.	
	Overflater gulv	Det er registrert sprekke-dannelser i elastisk fuge mellom gulv og sokkeflis. Årsak kan være bevegelse i konstruksjonen. Det er ikke kjent når dette har oppstått.	
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.	
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved ytterdør og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 10 mm. Gulv mellom sluk og innerdør er tilnærmet flatt. Dette er vurdert som ikke tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikring.	
	Avløpsrør (ink. sluk)	Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.	

Våtrom - Bad 2. etg.

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med trepanel.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

 TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder, oppbygning og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Røropplegg har en alder som medfører risiko for svekket funksjon, skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Gulv rundt sluk er delvis tilnærmet flatt. Det er målt motfall (feil vei) fra sluk til overflate gulv ved døråpning på ca. 6 mm. Risiko for skader ved en eventuell lekkasje.

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 29,1 %, temperatur 21,4 grader C og duggpunkt 2,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken - Kjøkken fra byggeår.

Gulvflate belagt med parkett.
Veggflater belagt med trepanel og fliser.
Himling belagt med trepanel.
Innfelte downlights.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Oppvaskmaskin, kjølehjørne og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.
 TG 2	Vannrør	Rørene har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Gulvet bærer generelt preg av slitasje.
	Innredning	Innredningen har generell slitasje.
	Avløpsrør	Rørene har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Veggflater belagt med trepanel og malte strietapeter.
Himlingsflater belagt trepanel og malte strietapeter.
Innfelte downlights i entré, stue og gang.
Profilerte innerdører.
Balansert ventilasjon.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved bad har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
 TG 2	Overflater gulv	Parkettgulv bærer generelt preg av slitasje. Det er registrert omfattende knirk i stue og gang. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det er registrert sprekker i gulvflis ved entrédør. Dette kan skyldes bevegelse i konstruksjonen. Eier opplyser om at forholdet har vært tilsynelatende stabilt over lang tid. Tiltak bør påregnes.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Gulv av betong mot grunn.
Gulvflater belagt med fliser og parkett.
Vegger i malte, slette flater, samt vegger i synlige lettklinkerblokker.
Himlinger belagt med trefiberpanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på veggventiler.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon	
	Innerdører	Dørbladet til innerdør mellom teknisk rom og bod har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
 TG 2	Overflater vegger	Det er registrert mineralutslag på vegg i teknisk rom. Dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Mulig årsak kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Det er registrert riss/sprekker på veggflater i teknisk rom. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Regelmessig ettersyn anbefales.
	Overflater gulv	Parkettgulv har noe slitasje. Det er registrert svelling i et mindre område i stue i veggghjørne mot sydøst. Dette skyldes fuktighet. Det er registrert riss i gulvflate i teknisk rom. Dette er vurdert til å kun ha estetisk betydning.
 TG 3	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS) i utlektet vegg under terreng i rom benyttet som stue. Det ble registrert høye fuktverdier. Måling av trefukt viste full fibermetning i svill mot grunn. Årsak kan være svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren og/eller fuktopptrekk fra grunnen. Risiko for skjulte skader. Ettersom omfanget ikke er kjent, gjelder underliggende sjablongmessig prisanslag kun for videre undersøkelser. Ytterligere kostnader for utbedringer bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Statikk - Ventilasjon	
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 2 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
 TG 2	Overflater gulv	Gulvflater har generell slitasje.
 TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Det er ikke tilgang til inspeksjon av loftsrom over flat himling eller bak alle knevegger. Bygningsdelene kan derfor ikke vurderes. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Etablering av inspeksjonsmulighet der dette er mulig anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet del av loftsetasje.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Konstruksjonsoppbygging - 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	Overflater vegger/undertak	Det er registrert stedvis fuktmerker i undertaket. Årsak eller når dette har oppstått er ikke kjent. Det er registrert fuktmerker i større omfang i undertaket over ventilasjonsaggregat. Sannsynlig årsak er kondens. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.
	Overflater gulv	Det er registrert fuktmerker på gulv ved ventilasjonsaggregat. Trolig årsak er kondens.
 TGIU	Annet	Loftsrommet var fylt opp med lagrede gjenstander på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon var derfor ikke mulig. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

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

Elementskorsteiner fra byggeår. Peis i stue og i kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen	
 TG 2	Ildsteder inne i boligen	Murkonstruksjon under peis i stue har en sprekk. Nøyaktig årsak er ikke kjent.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i trekonstruksjon.

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

Etasjeskiller - Underetasje.

Gulv av betong mot grunn.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm i rom benyttet som stue. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (gang). Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	----------------	--

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon. Delvis gulv av betong mot grunn.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: 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. 5 mm i kjøkken og ca 6 mm i stue.

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: 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. 9 mm i stue og ca. 3 mm i soverom 3.

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

Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 300 liter, ekspansjonskar, sirkulasjonspumpe, fordelerstokker for vannrør, styringsenhet for vannvarme, hovedstoppekran, vannmåler og sentralstøvesuger plassert i teknisk rom.
Varmepumpe plassert i stue i første etasje.
Ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon plassert på kaldtloft.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke - Vannbåren varme - Ventilasjon	
	Ventilasjon	I følge opplysninger fra eier ble det skiftet filter i ventilasjonsaggregat høst 2024.
 TG 2	Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Behov for reparasjoner/utskifting kan ikke utelukkes.
 TGIU	Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	Varmepumpe fra 2020 (produksjonsår), installert i 2021. I følge opplysninger fra eier er filter rengjort regelmessig.

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 bygningssakkyndige 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 varmtvannsbereider: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggear.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
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 egeninnsett eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon - Fasader ink. kledning
---	-------------	---

Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør med to-lags glass fra 2016. Terrassedører/balkongdører og koblete vinduer med to-lags isolerglass og ett enkelt glass fra byggeår. Deler av fasade mot syd har vinduer med brannklasse B-30.

	TG 2	Vinduer	Vinduer er hovedsakelig av eldre dato, og enkelte bærer preg av slitasje. 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.
		Dører	Ytterdører med unntak av terrassedør i kjøkken er fra byggeår. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med dører fra nyere dato. Dørbladet til kjellerdør har høy slitasje. Utskiftning bør påregnes.

Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekktet med teglstein. Gradrenner og pipebeslag i kobber. Takrenner, nedløp og forkantbeslag i stål. Taktekkingen er fra byggeår.

	TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert fra bakkeplan, fra kaldtloft og fra takstige. En fullstendig inspeksjon av takflaten krever stillas eller lignende. Taktekkingen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Det er registrert enkelte ødelagte takstein. Utskiftning anbefales Det er ikke etablert snøfangerutstyr på taket. Regelmessig ettersyn av taket anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-------------	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i andre etasje til vestvendt balkong. Balkongen er belagt med fliser og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

	TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Det forelå andre krav til rekkverkshøyde på befaringstidspunktet. Balkongen bærer generelt preg av høy slitasje. Fliser på gulv har stedvis løsnet og sprekt. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak bør påregnes.
---	-------------	--	---

Terrasser / platting på terreng

Flislagt terrasse mot syd.

	TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pillarer)	Terrassen har stedvis løse fliser og fuger. Tiltak bør påregnes.
	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Terrasser / platting på terreng

Terrasse i betongkonstruksjon mot vest.

	TG 2	Platting på terreng	Betongdekket har stedvis riss/sprekker.
	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Utvendige trapper

Utvendig kjellertrapp og forstøtningsmur.

	TG 2	Helhetsvurdering	Forstøtningsmuren har ikke permanent rekkverk. Det er kun etablert en midlertidig sperring. Etablering av permanent rekkverk anbefales for å hindre fallskader.
---	-------------	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

	TG 2	Grunnmur	Det er registrert stedvis riss/sprekker i grunnmuren fra innvendig side i teknisk rom. Årsak kan være setninger eller jordtrykk. Regelmessig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
		Byggegrunn	Noe synlig fjellgrunn. Øvrig byggegrunn er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

 TG 2	Helhetsvurdering	Drenerings funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i kjelleretasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for dreningssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det er registrert mineralutslag på vegg og målt høy trefukt i utlektet vegg i kjelleretasjen. Se avsnitt "Rom under terreng". Dette kan indikere svikt i drenering/fuktsikring av grunnmuren. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
---	------------------	---

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Rørene er fra byggeår. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
---	--	---

Frittstående byggverk - Garasje.

Gulv av betong mot grunn.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekleddning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

 TG 2	Frittstående byggverk	Det er registrert noe mottfall på gulv innerst i garasjen. Øvrig gulv er tilnærmet flatt. Risiko for vannansamlinger. Taktekkingen har en alder som medfører risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid. Trapp mot andre etasje bærer preg av slitasje. Det er kun etablert rekkverk på én side av trappen. Rekkverkshøyden på øverste nivå er lavere enn 1,0 meter. Åpning mellom trapp og rekkverk er større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Det er registrert råteskade i rekkverket på øverste nivå.
---	-----------------------	---

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. 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: Nei.

Kommentar til rømningsveier:
Fordi deler av kjelleretasjen er benyttet til varig opphold er det vurdert at etasjen mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier. Vinduer i etasjen oppfyller ikke de krav som gjelder for et rømningsvindu, og er dermed ikke tilrettelagt for rask og effektiv rømming. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet brannteknisk kontroll av en kvalifisert fagkyndig person for å kartlegge forholdet i sin helhet.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt mellom 2,35 og 2,39 meter takhøyde i underetasjen. Det er målt mellom 2,32 og 2,41 meter takhøyde i første etasje. Det er målt mellom 0,98 og 2,39 meter takhøyde i andre etasje.

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, datert 11.08.1999.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura, datert 25.09.2024, vedrørende bytte av utekran.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 25.06.2021, arbeidene gjelder installasjon av elbilladere.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
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 17.03.2025.

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 bygningselementer 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 bygningsskader, 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 slitasjoner 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 kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer 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 tilårskommen 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 råtsekader' 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 fuktutsatt 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 murlflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innføring 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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, egnet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, 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 ldsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter 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 bad 2. etg.]



Overflater vegger/undertak - [Undertak over ventilasjonsaggregat på kaldtloft.]



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



Overflater gulv - [Gulv i entré]



Kommentar - [Riss/sprekk i teknisk rom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap teknisk rom]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse teknisk rom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap entré]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt entré]

Egenerklæring

Dyrefaret 9, 1615 FREDRIKSTAD

30 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dyrefaret 9	Dyrefaret 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Bygget selv innflytting 1. september 2000

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra 01.09.2000 til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Davidsen, Alice Synnøve Borge

Selger

Davidsen, Asle

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Piplet noe vann opp igjennom noen fuger ved dusjhjørnet på badet i 1. etg. Det ble derfor satt inn dusjkabinett og deretter har det ikke vært noe videre problem med dette.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Noe fukt på vegg i teknisk kjellerrom. Det var også tendenser til noe fukt i ytterhjørnet mot kjøkken, i hovedrom i kjeller, før dette ble innredet. Det ble imidlertid tatt hensyn til i form av lufting bak vegg i det nevnte området samt at taknedløp ble ført til terreng og ikke i overvannsrør.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedret og byttet bæring i bjelag på utvendig veranda i 2. etg. på ytterste del der det var råte. Lagt ny membran og fliser.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Malermester Pål Andre Eriksen og Byggmester Geir Ottesen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe fukt på vegg i teknisk kjellerrom. Det var også tendenser til noe fukt i ytterhjørnet mot kjøkken, i hovedrom i kjeller, før dette ble innredet. Det ble imidlertid tatt hensyn til i form av lufting bak vegg i det nevnte området samt at taknedløp ble ført til terreng og ikke i overvannsrør.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Arbeide ved Tore Kjekxrud. Ny kurs til elbiladere i 2021, ny varmepumpe i 2021, bytte av styringsenhet for vannbåren varme 2021

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Trygg Elektriske AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av styringsenhet for vannbåren varme 2021

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Trygg Elektriske AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært noe svart jordmaur(sukkermaur) når våren kommer, eller ikke noe problem. Munkelus i kjeller kan forekomme sporadisk.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Utbedret og byttet bæring i bjelelag på utvendig veranda i 2. etg. på ytterste del der det var råte. Lagt ny membran og fliser.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95039410

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Daidsen, Asle	2026-01-30	Daidsen, Alice Synnøve Borge	2026-01-30
Identification		Identification	
 Daidsen, Asle		 Daidsen, Alice Synnøve Borge	



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Davidsen, Asle	30/01-2026	BANKID
Davidsen, Alice Synnøve Borge	10:49:39	BANKID
	30/01-2026	
	10:29:12	

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 213 Bnr.: 348 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Dyrefaret 9
Gatenr:	8350
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1615 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per: 14.03.2025 kl. 14.23

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1999/8591-1/86 11.08.1999	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Fritt salg DAVIDSEN ALICE SYNNØVE BORGE F.NR: 1 IDEELL: 1/2 DAVIDSEN ASLE F.NR: IDEELL: 1/2
---------------------------	--

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

1999/8591-2/86 URÅDIGHET

PENGEHEFTELSER

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.

1999/8591-2/86 11.08.1999 URÅDIGHET
BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Samtykke fra Fredrikstad
kommune ved salg/overdragelse
av
ubebygd tomt

1999/8591-3/86 11.08.1999 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Fredrikstad kommune har
tilbakekjøpsrett dersom tomten
ikke
bebygges innen 2 år etter
overdragelse

2021/601536-1/200 21.05.2021 PANTEDOKUMENT
14:02
Beløp: NOK
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/282468-1/200 16.03.2023 ** MASSETRANSPORT
10:17
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

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».

Servitutter i grunn:

1999/8591-4/86 11.08.1999 BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GRUNNDATA

1998/12240-1/86 01.12.1998 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3107 GNR: 213 BNR: 3

2020/644162-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 213 BNR: 348

2024/771072-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 213 BNR: 348

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Attestert kopi av dok.nr. 1999/8591/86
Uthentet 2025-03-17 11:24

Side 1 av 2

Da w. 8400,-

Innsender (returadresse)

Fredrikstad kommune
Eiendomsavdelingen
1602 Fredrikstad



SKJØTE

1. Eiendommen(e)							
Kommunr.	Kommunens navn	Adresse	Gnr.	Bnr.	Festnrr.	Seksj nr.	Ideell andel
0106	Fredrikstad	Dyrefaret 9	213	348			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festestolen	Nei ☒ Ja
Godkjøring fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr.5 eller avtale	Nei Ja	Bortfesteren har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei Ja

Beskaffenhet	1. Bebygg	2. Ubebygg	X
--------------	-----------	------------	---

Anvendelse av grunn:

Bolig-eiendom	B	Fritids-eiendom	F	Foretning/kontor	V	Industri	I	Landbruk	L	Off. vei	K	Annet	A
X													

Type bolig:

Frittliggende enebolig	FB	Tomannsbolig	TB	Rækkehus/tjude	RK	Block-leilighet	BL	Annet	A
------------------------	----	--------------	----	----------------	----	-----------------	----	-------	---

2. Kjøpesum:

Kr. 336.000,-

Utløst til salg på det frie marked

Ja ☒ Nei

Omsetningstype:

1 Fritt salg	X	2 Gave (helt eller delvis)	3 Ekspro-pasjon	4 Tvangs-auksjon	6 Skifte-oppgjør	B Annet
--------------	---	----------------------------	-----------------	------------------	------------------	---------

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi / Avgiftsgrunnlag

Kr.



Doknr. 8591 Tinglyst. 11.08.1999 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. 00940039541

Navn

Fredrikstad kommune

Ideell andel

1 / 1

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. 200668

Navn

Asle Davidsen

Alice Synnøve Borge Davidsen

Ideell andel

1 / 2

1 / 2

6. Særskilte avtaler:

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Kjøper må talet at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres ledninger for vann, kloakk, el- og teleledninger til andre tomter, det økonomiske mellomværende forutsettes ordnet ved overenskomst mellom partene.

Det er kjøpers plikt og ansvar etter lov eller eget behov å bekoste gjerdet mot kommunens tilstøtende grunn.

Kjøper kan normalt ikke overdra (selge) ubebygde tomter og innbyrdes bytte av tomter mellom tomtekjøperne uten samtykke fra Fredrikstad kommune som selger.

Selger har tilbakekjøpsrett til ubebygde tomter mot tilbakebetaling av kjøpesummen med fradrag av overdragsels-omkostninger og forskuddsinnbetaling, og dersom tomten ikke bebygges innen 2 – to – år etter overdragelsen.

Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdet til vann- og kloakkledningene fra påkoblingspunktet i veien. Ved anleggelse av avkjørsel til tomten må det anordnes gjennomløp for overvannet etter anvisning fra veimyndigheten i kommunen.

Eiendommen overdras fri for heftelser, bortsett fra heftelser i dette skjøtet.

Egenhett.



Attestert kopi av dok.nr. 1999/8591/86
Uthentet 2025-03-17 11:24

Side 2 av 2

Kjøpers/Erververs erklæring ved overdragelse av boligsesjon

Jeg/Vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): "ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte."

Sted, dato

Fredrikstad.....1999

Kjøpers/Erververs underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefelle(n)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Fredrikstad, 10.08.1999

Utsteders underskrift

FREDRIKSTAD KOMMUNE

CO MILJØ, EIENDOM

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Svein Øibo

Eiendomssjef

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Andre avtaler (tinglyses ikke)

Tinglysning / Påtegninger



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 213	Bnr: 348	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Dyrefaret 9 ▼		
Areal:	ca. 1109.7	m² *	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 316 Ambjørnrød/Krabberød syd, felt C og G	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: november 8, 1990
Reguleringsbestemmelser: Regbest316_130.pdf		

*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 19.03.2025

Kommuneplan

Adresse: Dyrefaret 9, 1615 FREDRIKSTAD

Gnr/Bnr: 213/348/0/0

Planident: 913

Ikkrafttredelsesdato: 15.6.2023

Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekt, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



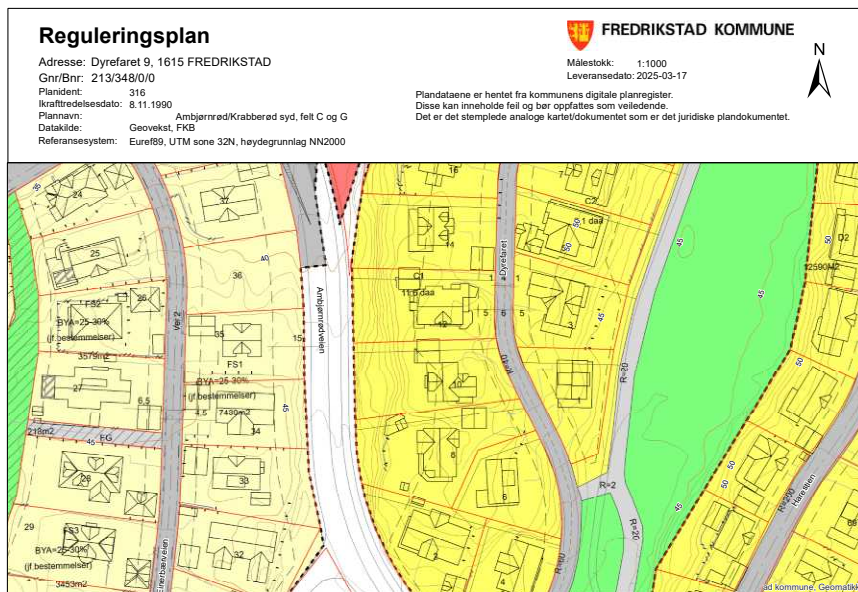
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



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.: 316

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR AMBJØRNRØD / KRABBERØD SYD, FELT C OG G

Reguleringsplan datert: 15.05.92 Rev.03.06.92 07.10.92
Reguleringsbestemmelser datert: 15.05.92 Rev.21.09.90 07.10.92
Bygningsrådets vedtak, dato: 03.10.90 03.06.92
Bystyrets vedtak, dato: 08.11.90

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grenselinje skal arealene disponeres etter de angitte formål .

BOLIGOMRÅDER.

§ 2. I områdene kan oppføres bolighus med tilhørende garasjer. Boligene skal plasseres innenfor de begrensninger som i planen er angitt ved byggelinjer. Tillatt bebygd areal BYA = 25% av tomtas areal, garasje holdes utenom BYA i denne beregning. Høyde på grunnmur og gesims/møne fastsettes av bygningsrådet, og oppgis på situasjonsplan. Boligene skal ha saltak med møne i husets lengderetning, møneretning fastsettes av bygningsrådet og oppgis på situasjonsplan. Boliger tillates plassert 2,0 meter fra nabogrense under forutsetning av forskriftsmessig brannsikring mot bygning på nabotomt.

§ 3. Frittliggende garasje/bod kan oppføres i en etasje med bebygd areal inntil 38kvm. Garasje/bod kan plasseres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan ved byggemelding av bolighuset selv OM garasjen ikke skal oppføres samtidig.

§ 4. Ved plassering av garasje eller carport med port/åpning mot vei skal avstand til regulert vei (tomtegrense) være minst 5,0 meter. Ved plassering av garasje eller carport med innkjøring parallelt med vei kan avstand til regulert vei (tomtegrense) reduseres til 1,0 meter.

§ 5. Til hver bolig (leilighet) skal det være 2 biloppstillingsplasser som kan benyttes uavhengig av hverandre. Disse, skal ferdigstilles samtidig med boligen, før brukstillatelse gis.

§ 6. Antenneanlegg for radio, fjernsyn etc. herunder også parabolantennor og antenner for privatradio, tillates ikke.

§ 7. For enkelte tomter er det i reguleringsplanen angitt egen byggelinje mot friområder for å bevare viktige landskapstrekk. Mellom denne byggelinje og friområdet kan det ikke oppføres bygninger og heller ikke foretas grave- sprengnings- og eller fyllingsarbeider.

§ 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

FRIOMRÅDER / LEKEPLASS.

§ 9. Bygningsrådet kan tillate oppført bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til bruken av området.

- \$10.

Nødvendige synlige tekniske anlegg, som eksempelvis mindre transformatorstasjoner, kan oppføres på friområder / lekeplasser.
- FRIOMRÅDER / ALMENNYTTIG FORMÅL, BARNEHAGE
- \$11

Området reguleres til friområde inntil det blir aktuelt å bygge barnehage.
- \$12.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser og reguleringsplan kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet.
- UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR GREVLINGSTIEN.

Husene legges med hovededmoneretning parallelt med veien.

Maksimal høyde for topp grunnmur:	
Adresse:	Kote:
Grevlingstien 10	56.4
Grevlingstien 12	56.2
Grevlingstien 14	55.6
Grevlingstien 16	55.2
Grevlingstien 18	55.0
Grevlingstien 20	56.0

Det er ved prosjektering av offentlige avløpsledninger tatt hensyn til kjellerhøyde på 2.4 meter. Maksimal gesimshøyde er 3.0 m. fra topp grunnmur. Det presiseres at det er to byggelinjer på hver tomt. Bygninger må plasseres mellom disse, og det er ikke tillatt å foreta grave- sprengnings- eller fyllingsarbeider på den del av tomta som ligger mellom byggelinje og friareal. Hensikten med denne bestemmelse er å bevare spesielt -viktige landskapstrekk.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 213/348/0/0

Eierrepresentant: Davidsen Asle
Regningsmottaker: Davidsen Asle

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har feste grunner	Nei
Gårdsnr	213	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	348	Oppgitt areal	1109,8 m2	Kulturminne	Nei
Festetnr	0	Beregnet areal	1109,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER						(Antall: 1)
Adresse	Dyrefaret 9	Tilleggsnavn	Ambjermød - Krabberød Syd	Kirkesogn	Glemmen	
	1615 FREDRIKSTAD	Grunnkrets		Valgkrets	Trosvik	

BYGNINGER						(Antall: 1)
Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal	
16313629	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		253	

TINGLYSTE EIERE						(Antall: 2)
Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle		
DAVIDSEN ASLE	DYREFARET 9	1615 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver		
DAVIDSEN ALICE S BORGE	DYREFARET 9	1615 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	01.04.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
60	ESkatt Bolig	3 057 200,00/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 9 783,00
350	AKONTO AVLØP	146,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 5 873,00
250	AKONTO VANN	146,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 3 066,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
							kr 27 254,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
20150175	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	5.10.2024	2024	131	4601



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
13. Mars 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	213	Bnr.:	348	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Dyrefaret 9						

Beskrivelse av dette produktet:
W101061700 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:	☒	Nei:		Sist tilsyn, dato: 12.03.2025
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	☒	Nei:		Ukjent: ☐
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 12.03.2025

Med vennlig hilsen

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



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Davidson Asle

Dyrefaret 9

1615 Fredrikstad

Adresse: Dyrefaret 9 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 16313629
Eiendom: 213 / 348 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 12.03.2025
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 17.03.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Remi Karlsen
Avtale nr: 13853

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.

Avvik ildsted:

Gjelder:	Plassering:	Produktnavn
1 Plate på gulv	Kjøkken	
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd		

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, 17. mars 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 213 Bruksnr.: 348 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Dyrefaret 9, 1615 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 usikre. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 17.3.2025

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 213 / 348 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkr.
----	-----------	-------------------	-----------	-------

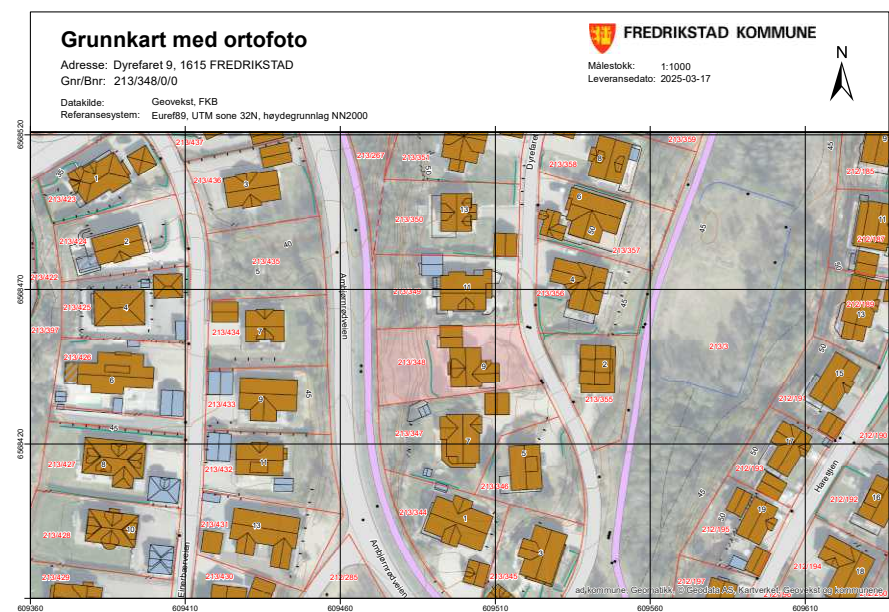
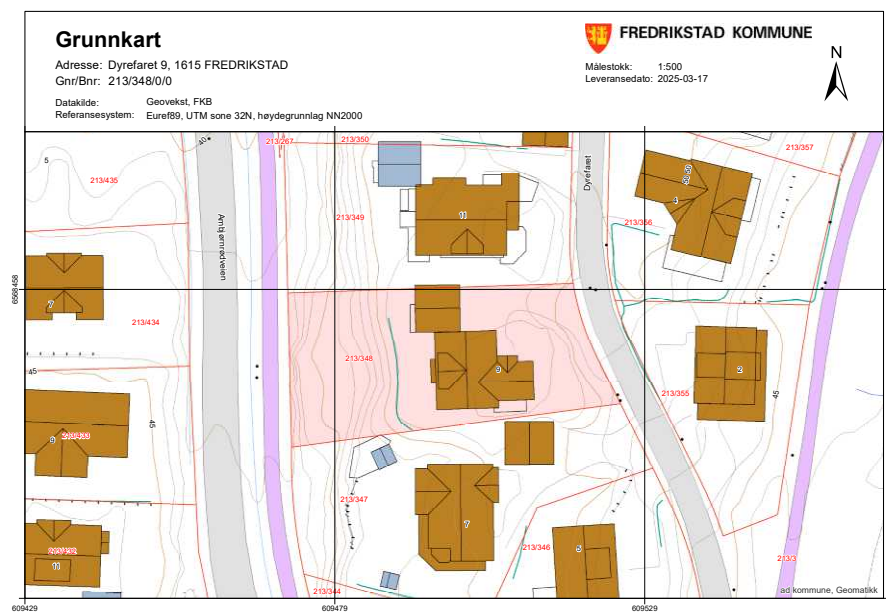
Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1



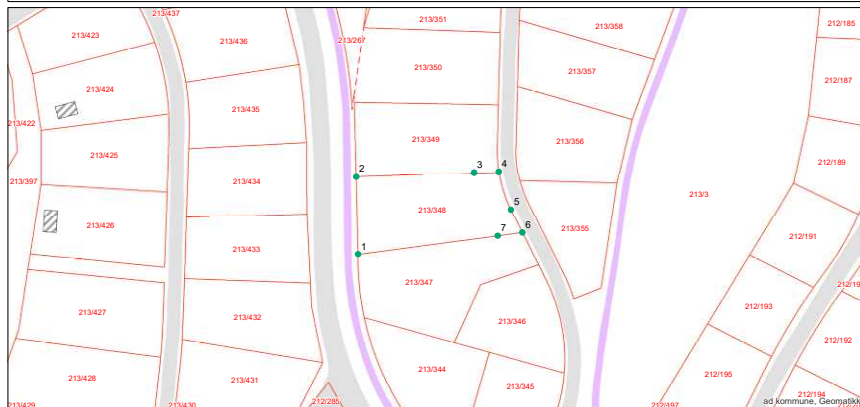
Adresse: Dyrefaret 9, 1615 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 213/348/0/0

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

Endomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikellovens § 17. Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-17



Rapportdato : 17.3.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvadr.):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1109.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Lepros	Nord	Øst	Grønne marker nedlagt i	Lengde	Grønneoplyst type	Hypokrypt type	Målestatust	Nykalvning i cm	Rad
1	6568432.492	650472.41864	kke spisskalt	25.1	Offertlig godkjent grønne marker		Totalstatust	14	0
2	6568467.56688	650471.11112	kke spisskalt	38.02	Offertlig godkjent grønne marker		Totalstatust	14	0
3	6568468.83741	650509.80158	kke spisskalt	8.01	Offertlig godkjent grønne marker		Totalstatust	14	0
4	6568468.09741	650517.795928	kke spisskalt	12.89	Offertlig godkjent grønne marker		Totalstatust	14	43.0
5	6568466.87797	650521.728985	kke spisskalt	8.19	Offertlig godkjent grønne marker		Totalstatust	14	0
6	6568439.55054	650525.38044	kke spisskalt	8	Offertlig godkjent grønne marker		Totalstatust	14	0
7	6568438.49329	650517.4479	kke spisskalt	45.46	Offertlig godkjent grønne marker		Totalstatust	14	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-213/348/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 109.7
Etablert dato	30.09.1998	Historisk oppgitt areal	1 109.8
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har fest grunn
- ☐ Bestående
- ☐ Har grunnforurensning
- ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ALICE SYNNOVE BORGE DAVIDSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ASLE DAVIDSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	10.03.2014	10.03.2014		
AF - Annen forretningstype	10.03.2014	10.03.2014		
DL - Kart- og delingsforretning	30.09.1998			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Fleire mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	02.03.1998	1 109.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16313629	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
16313637	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 16313629: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	253.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	253.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.08.1999	08.09.1999
IG - Igangsettingstillatelse	10.09.1999	04.10.1999
TB - Tatt i bruk	20.09.2000	23.09.2000

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	253.0	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	113.0	0.0	113.0	0.0
H02	0	57.0	0.0	57.0	0.0
K01	0	83.0	0.0	83.0	0.0

Bygning 16313637: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	20.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	20.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.08.1999	08.09.1999
IG - Igangsettingstillatelse	10.09.1999	04.10.1999
TB - Tatt i bruk	01.12.1999	04.10.1999

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	20.0	20.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Dyrefaret	9		1615 FREDRIKSTAD

Alice og Asle Davidsen
Labråten 42c
1614 FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Søker/samordner Ing. Hans E. Borge as PB 534 1612 FREDRIKSTAD	Tiltakshaver Alice og Asle Davidsen Labråten 42c 1614 FREDRIKSTAD		
Eiendom/Byggested Dyrefaret 9	Gnr 213	Bnr 348	
Søknadsdato 10.8.99	Arbeidets art Nybygg	Byggets art Enebolig	
Behandling/Vedtak Ref.	Vedtak dato 31.8.00	Saksnr 99/0814	Journalnr. 99/11101

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

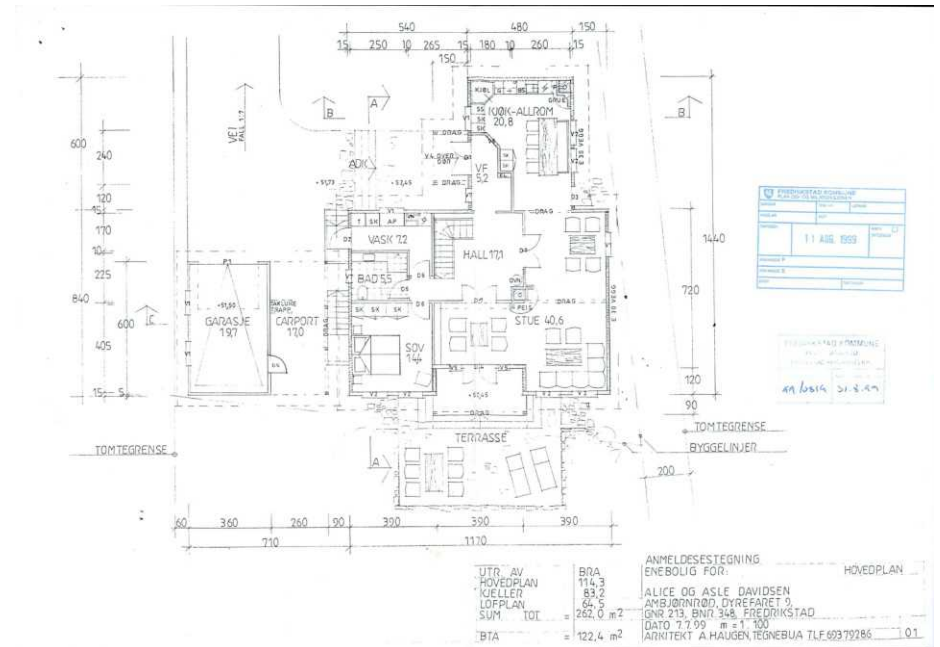
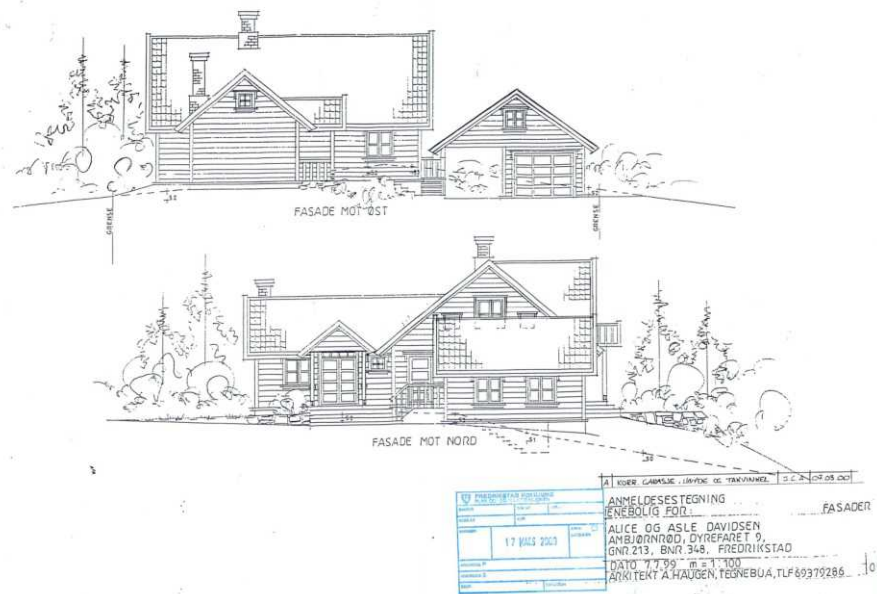
Hele boligen:

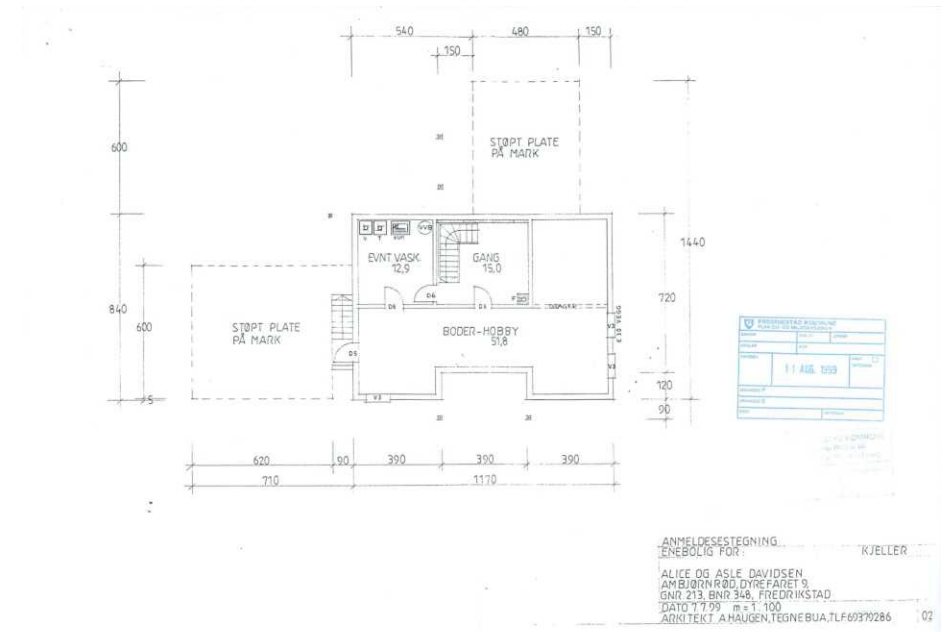
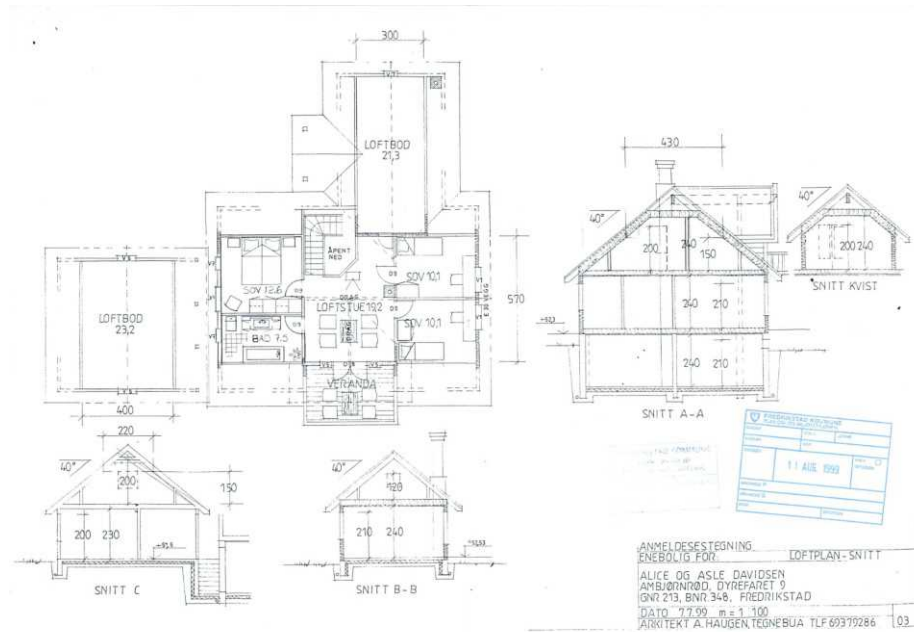
- innvendige vegger i kjeller gjøres ferdig innen 1.3.01
- terrasser, balkonger og trapper gjøres ferdig innen 1.3.00 (det forutsettes at balkong/verandadører sikres)

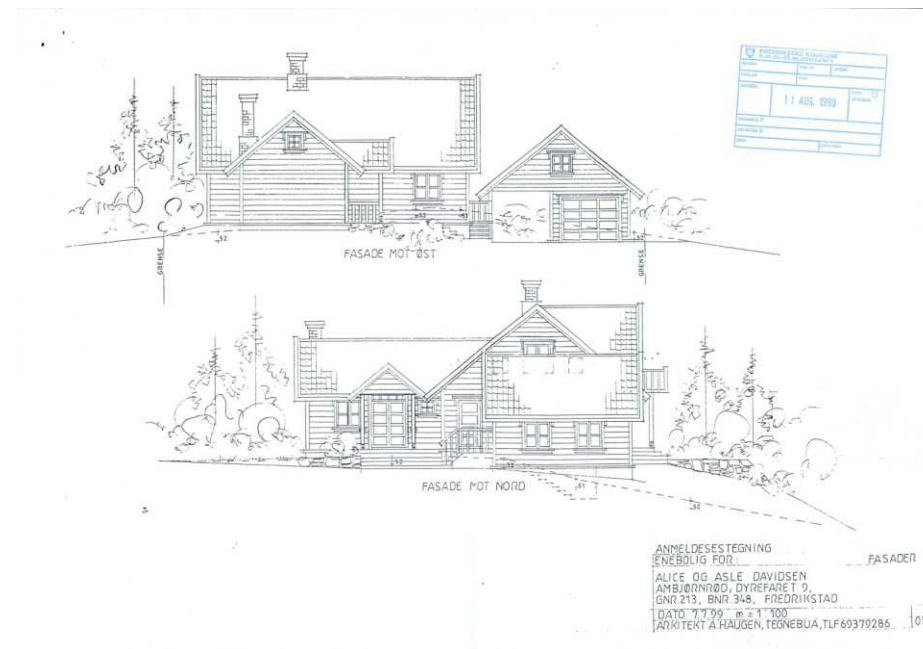
Fredrikstad
18.9.00


Trond Berg Mathisen
saksbehandler





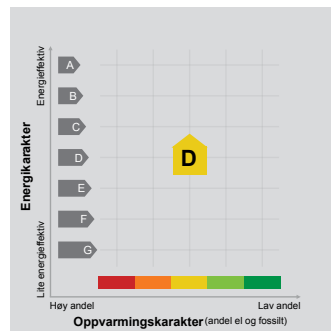




ENERGIATTEST



Adresse	Dyrefaret 9
Postnummer	1615
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	348
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16313629
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104032
Dato	08.04.2025



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.

Energieffektiv angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energieffektiviteten 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 byggforskriftene 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.

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 innetemperaturen

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 2000
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 249
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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/tilrettelagt-energiattest>)

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.

Plakaten til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 luktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

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 myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørledning, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 21: Montering av peisinnstøt i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstøt og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstøt med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opp til 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis 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. m².

Nabolagsprofil

Dyrefaret 9 - Nabolaget Ambjørnrød/Krabberød - vurdert av 98 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Dyrefaret	2 min
Linje 7	0.2 km
Fredrikstad bussterminal	8 min
Totalt 29 ulike linjer	4.4 km
Sentrum fergeleie	8 min
Linje 805	4.5 km
Værste fergeleie	9 min
Linje 805	5 km
Fredrikstad stasjon	10 min
Linje RE20, RX20	5.6 km

Skoler

Ambjørnrød skole (1-7 kl.)	12 min
259 elever, 14 klasser	1.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
484 elever, 30 klasser	1.5 km
Frederik II videregående skole	5 min
1277 elever	3.4 km
Glemmen videregående skole	8 min
1250 elever	4.4 km

«Flott, rolig og velstelt nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

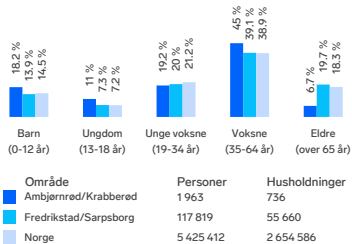
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lyngmo Solkollen barnehage (0-5 år)	6 min
51 barn	0.5 km
Ambjørnrød barnehage (0-5 år)	10 min
105 barn	0.9 km
Slangvold Solkollen barnehage (0-5 år)	18 min
49 barn	1.6 km

Dagligvare

Meny Ørebekk	18 min
Kiwi Veum	19 min



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

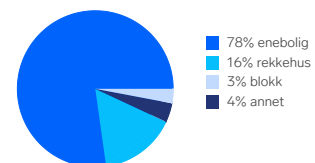
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

- Ambjørnrød skole 11 min 1 km
- Travløkka ballekke 16 min 1.5 km
- Friskis & Sveltis Fredrikstad 7 min
- EVO Fredrikstad 7 min

Boligmasse



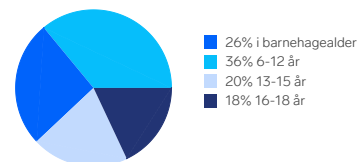
«Et trygt, barnevennlig område med hyggelige mennesker. Anbefales på det sterkeste! :)»

Sitat fra en lokalkjent

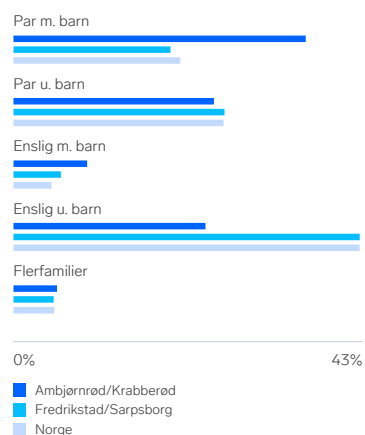
Varer/Tjenester

- Torvbyen 8 min
- Ditt apotek Ørebekk 18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

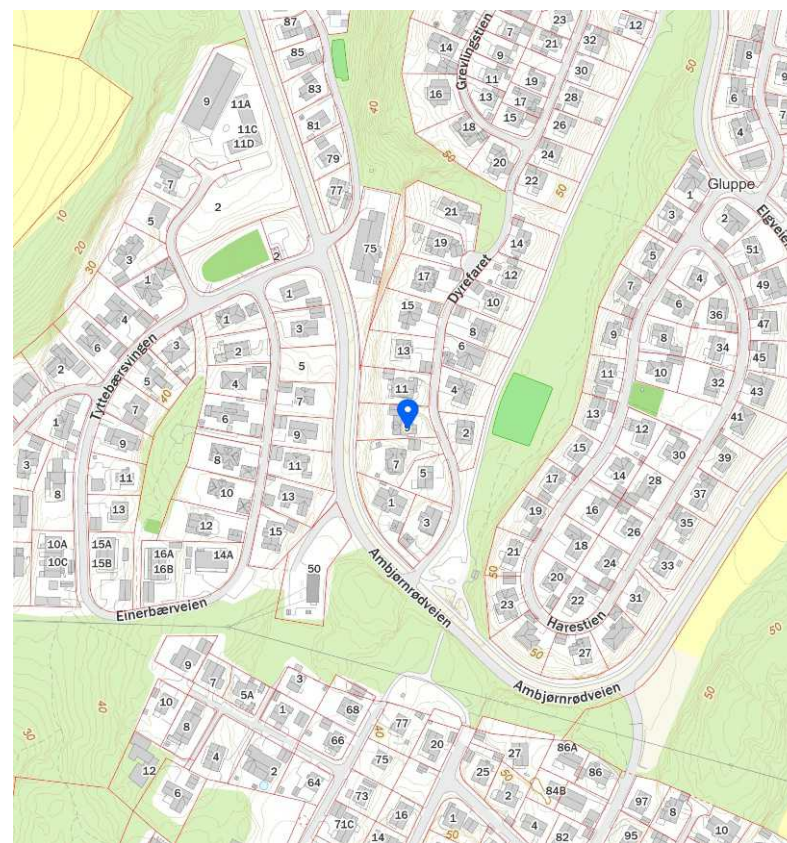
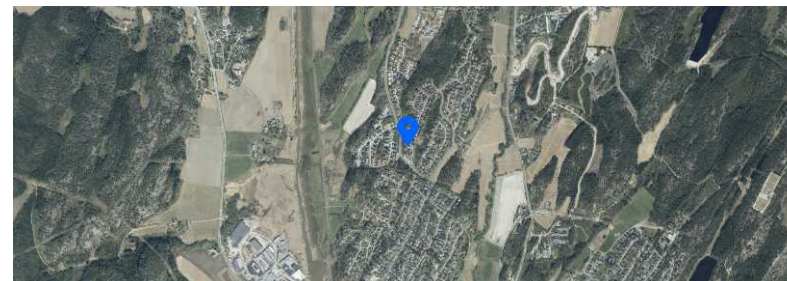


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 eieendom (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-antennar 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. AVTREKKSVENTIL 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, krokhangte 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.



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjøperforsikring.



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), 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 Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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, finansierungsplan, 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.

Betegnelse: Gnr. 213, Bnr. 348, Fredrikstad kommune.

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

☐ Uten forbehold ☐ Annet

Uten forbehold

Annet

Kontanter

Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 2: PERSUNNR:

ADR: _____ POS/NR/SED: _____

E-POS 1: MOBIL 1:



Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



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.

