

SVÆRT SJARMERENDE SVEITSERHUS MED ANNEKS OG BÅTPLASS

Husvikveien 10

PRISANTYDNING
5 200 000





Et hvitmalt trehus med uthus/anneks, stor garasje og egen brygge/jolleplass nydelig beliggende i naturskjønt område.

5

Velkommen til Husvikveien 10

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

32

Om boligen

41

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Husvikveien 10

Svært sjarmerende Sveitserhus med anneks og båt plass. rett ved vannet

Et hvitmalt trehus med uthus/anneks, stor garasje og egen brygge/jolleplass nydelig beliggende i naturskjønt område, tett på sjøen og et vakkert kulturlandskap. Bebyggelsen og svabergget mot vannet skaper skjermet og privat tun med gressplen og frukttrær.

Herfra er det ett kort seilas til Hvaler/Kirkøy med kjente utfartssteder som Edholmen, Romsundet og Skjærhalden. Bebyggelsen som er oppført i sveitserstil, er i hovedsak betydelig oppgradert og framstår i moderne stand. Ca 15 minutter fra Fredrikstad. Lenger ut på neset er det et etablert hyttefelt med stinett badeplasser.



Husvikveien 10

Prisantydning	5 200 000
Totalpris	5 350 992
Omkostninger	150 992
Bruksareal	192 m ²
BRA-i	119 m ²
BRA-e	73 m ²
TBA	6 m ²
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 500 m ²
Byggeår	1900

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no



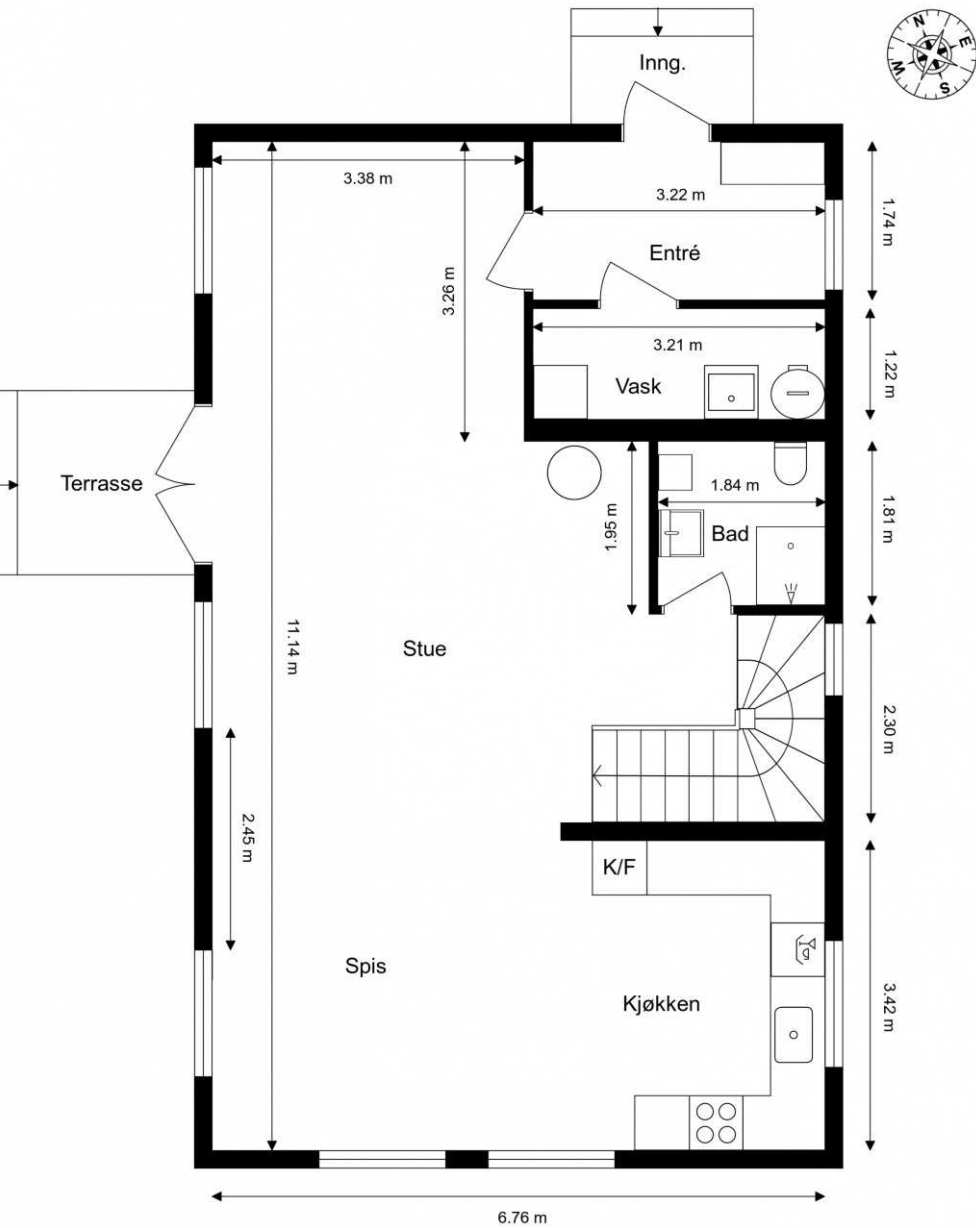
Storgata 11, 1607 Fredrikstad



PLANTEGNING

Husvikveien 10, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Enebolig. - 1. etg.



Ordernr. 15073908

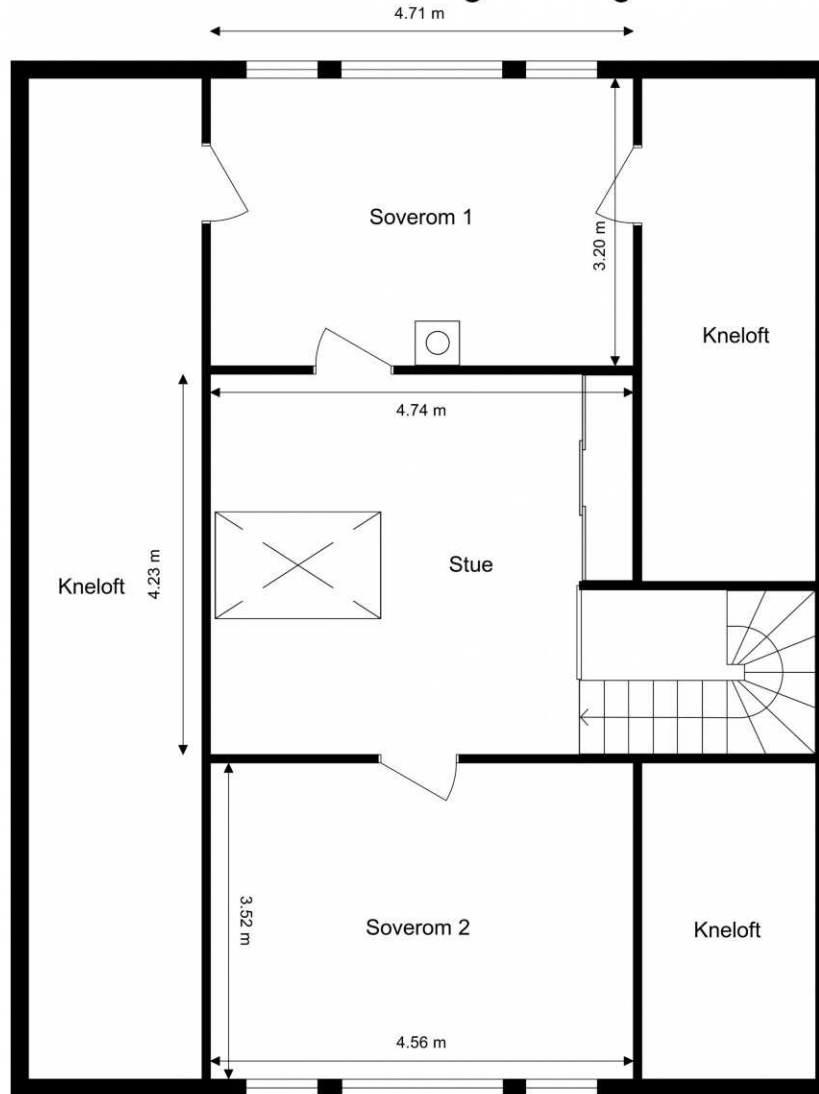
Innhold

Første etasje består av entré, vaskerom, bad og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til vestvendt overbygget terrasse. Andre etasje består av stue og to soverom.

Uthus/annekset består av innredede rom og uinnredet loftsetasje. Garasjen består av garasjerom og lagringshems.

192 m²

Enebolig. - 2. etg.

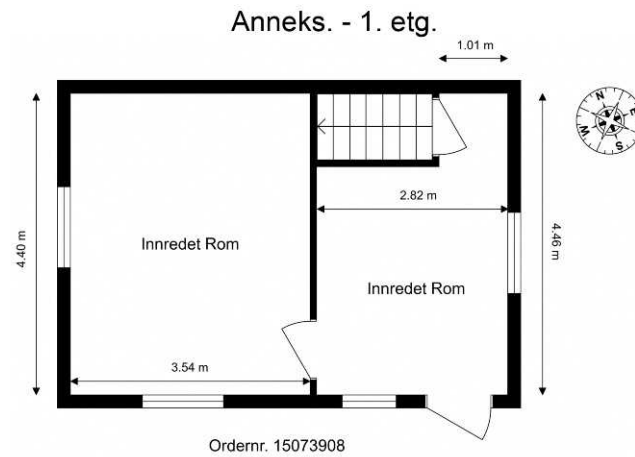


2. etg

Ordernr. 15073908

Husvikveien 10, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Anneks



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

Standard

Boligen holder en god standard. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater belagt med panelplater. Himling belagt med himlingsplater, samt himlinger i malte, slette flater. Innfelte downlights i kjøkken. Profilererte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.









Kjøkken

Pent kjøkken etablert i ca. 2016/2017. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat, nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål, kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp. Vannrør av typen plastrør. Avløpsrør av plast. Automatisk plassert i benke









Bad & vaskerom

Praktisk baderom etablert i ca. 2016/2017. Rommet ble tidligere benyttet som entré i følge eier. Gulvflater er belagt med vinylbelegg. Veggflater er belagt med hvit våtromspanel. Badet inneholder vegghengt servantinnredning med slette fronter, speilskap med belysning og stikkontakt over servant, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett.























Beliggenhet

Boligen ligger på Torsnes kun 50 meter fra vannet. Eiendommen grenser til svaberg med båtplass og strend litt lenger bort. Fine turområder i nærområdet, bla et etablert hyttefelt på nestet litt lenger ut samt Nesamsøy, en halvøy som strekker seg ut i retning Hvalerøyene.

Eiendommen ligger mellom veien i øst og et svaberg/fjellrabb i øst, fra eiendommen er det noe sjøutsikt. Forholdsvis privat og usjenert. Med båt er det kort vei til Hvaler, Sverige og Fredrikstad. Skole, barnehage og butikk på Veel, ca 2 kilometer unna. Gamlebyen med det kjente festningsverket samt golfbane ligger like i nærheten.



Platting, oppført på utsiden av tomten

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. On the right, there is a grey shape that tapers to the left. The two shapes meet at a white, curved, S-shaped gap. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 192,0 m²

- BRA-i: 119,0 m²
- BRA-e: 73,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 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. omrokeres 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

Et hvitmalt trehus med uthus/anneks, stor garasje og egen brygge/jolleplass nydelig beliggende i naturskjønt område, tett på sjøen og et vakkert kulturlandskap. Bebyggelsen og svaberget mot vannet skaper skjermet og privat tun med gressplen og frukttrær. Herfra er det ett kort seilas til Hvaler/Kirkøy med kjente utfartssteder som Edholmen, Romsundet og Skjærhalden. Bebyggelsen som er oppført i sveitserstil,

er i hovedsak betydelig oppgradert og framstår i moderne stand. Ca 15 minutter fra Fredrikstad. Lenger ut på neset er det et etablert hyttefelt med stinett badeplasser.

Beliggenhet

Boligen ligger på Torsnes kun 50 meter fra vannet. Eiendommen grenser til svaberg med båtplass og strend litt lenger bort. Fine turområder i nærområdet, bla et etablert hyttefelt på nestet litt lenger ut samt Nesamsøy, en halvøy som strekker seg ut i retning Hvalerøyene. Eiendommen ligger mellom veien i øst og et svaberg/fjellrabb i øst, fra eiendommen er det noe sjøutsikt. Forholdsvis privat og usjenert. Med båt er det kort vei til Hvaler, Sverige og Fredrikstad. Skole, barnehage og butikk på Veel, ca 2 kilometer unna. Gamlebyen med det kjente festningsverket samt golfbane ligger like i nærheten.

Innhold

Første etasje består av entré, vaskerom, bad og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til vestvendt overbygget terrasse. Andre etasje består av stue og to soverom.

Uthus/annekset består av innredede rom og uinnredet loftsetasje. Garasjen består av garasjerom og lagringshems.

Standard

Boligen holder en god standard. Gulvflater belagt med laminat. Veggflater belagt med panelplater. Himling belagt med himlingsplater, samt himlinger i malte,

slette flater. Innfelte downlights i kjøkken. Profilerte innerdører. Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

Bad 1. etasje

Praktisk baderom etablert i ca. 2016/2017. Rommet ble tidligere benyttet som entré i følge eier. Gulvflater er belagt med vinylbelegg. Veggflater er belagt med hvit våtromspanel. Badet inneholder vegghengt servantinnredning med slette fronter, speilskap med belysning og stikkontakt over servant, dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett med innebygget susterne. Badet har ventilator med mekanisk avtrekk i vegg.

Kjøkken

Pent kjøkken etablert i ca. 2016/2017. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat, nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål, kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp. Vannrør av typen plastrør. Avløpsrør av plast. Automatisk plassert i benke

Diverse

Med eiendommen følger egen brygge. Avtale om båtfeste er tinglyst via festeavtale. Det er tilrettelagt for kun jolle grunnet dybdeforhold.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke kommentert noen av spørsmålene i egenerklæringsskjema. Vi anbefaler likevel at

egenerklærings skjema leses.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Bad 1. etg

-Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Det er ikke kjent om det er etablert alternativ lekkasjesikring. Konsekvens av manglende synliggjøring av lekkasjevann kan være at eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Vaskerom 1. etg

-Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir som

regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Krypekjeller

-Det er ikke tilgang til inspeksjon av krypekjeller under byggets opprinnelige del. Krypekjellere er generelt å betrakte som risikoutsatt med hensyn til fuktproblematikk. TG2 er satt for å belyse risiko.

Loft 2. etg

-Tregulv i soverom bærer preg av slitasje. Det er stedvis registrert knirk i etasjen. Det er kun tilgang til inspeksjon av deler av kneloftene. Det er ikke tilgang til inspeksjon av loftsrom over flat himling. Deler av konstruksjonen er av eldre dato. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Det er registrert spor etter mus i kneloftene. 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.

Innvendige skorsteiner

-TG2 er satt med bakgrunn i skorsteinens alder. Skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid kan ikke utelukkes. Skorsteinen er i følge opplysninger fra eier helt eller delvis rehabilitert på ukjent tidspunkt. Skorsteinen er innekledd på én side i andre etasje. Dette er i utgangspunktet forskriftsstridig, med mindre skorsteinen er innvendig rehabilitert. Alle fire sider av teglsteinspiper skal i utgangspunktet kunne inspiseres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Innvendige trapper

-Trappen har kun håndløper på én side. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Basert på dette oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.

Etasjeskiller 1. etg

-Det er registrert relativt store skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 26 mm i entré. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (stue/spisestue/kjøkken).

Etasjeskiller 2. etg

-Det er registrert relativt store skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 33 mm i stue, og ca. 12 mm i soverom 1. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Vannrør

-Det er ikke registrert mulighet for avrenning til sluk fra fordelerskapet i vaskerom. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

-Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

-Deler av konstruksjonen er av eldre dato. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Kledningen har stedvis noe misfarging og malingssslitasje. Bord under takutstikk i gavlvegg mot nord har høy malingssslitasje. Overflatebehandling bør påregnes.

Yttertak

-Deler av konstruksjonen er av eldre dato. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Det er ikke etablert nedløp fra takrenner på overbygg over inngangspartiet.

Terrasse

-Terrasser og overbygg har generell slitasje. Overflatebehandling bør påregnes.

Grunnmur

-TG2 Gjelder eldre grunnmur av naturstein. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.

Drenering

-Drenerings tilstand og funksjon påvirker boligens konstruksjoner. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av ukjent alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Etablering av inspeksjonsmulighet til kryperom under eldre del og jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Anneks

-Annekset har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Konstruksjonen er av eldre dato og

bærer preg av slitasje. Det er ikke tilgang til inspeksjon av kryperom under bjelkelaget. Med bakgrunn i Konstruksjonens alder og oppbygning er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader. Utvendige fasader inkludert dør og vinduer har generell slitasje. Taktekkingen har noe mosevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt. Loftsetasjen var fylt opp med lagrede gjenstander på befaringdagen. Fullverdig inspeksjon var ikke mulig. Det er registrert noe misfarging i undertaket og fuktmerker i takbjelker. Tiltak bør påregnes. Loftsetasjen var fylt opp med lagrede gjenstander

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig, garasje og anneks beliggende i Torsnes i Fredrikstad kommune. Bolig over to etasjer, samt krypekjeller. Grunnmur av naturstein og isolert betongkonstruksjon. Bjelkelag mot kryperom og etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra 2017. Takvindu med tre-lags glass fra 2017. Takvindu med tre-lags

Forenklet oversikt over arbeider i forbindelse med tilbygg 2016/2017 i henhold til beskrivelse fra utførende entreprenør:
Nytt inngangsparti.

Nye vinduer og dører.

Etterisolering av yttervegger og ny utvendig kledning.

Etterisolering og omlegging av tak med ny underlagspapp, sløyfer, lekter og takstein.

Etterisolering av bjelkelag mot kryperom. Flytting av vedovn. Varmefolie under laminat i 1. etg.

Etablering av bad.

Etablering av kjøkken i tilbygg.

Omgjøring av kjøkken til vaskerom.

Elektrisk anlegg i tilbygg og omgjøring av eksisterende anlegg.

Oppføring av garasje.

Tomt

Denne tomten er festet.

1500,00 kvm. NB Tomten er ikke oppmålt, arealet er oppgitt av grunneier, og er kun omtrentlig. Platting på svaberget vest for huset står på utsiden av tomten. Hvis kjøper/ny fester ønsker å måle opp tomten må kostnaden dekkes av kjøper.

Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, gressplen, frukttrær og diverse beplantning.

Festet tomt

Festenummer:2

Bortfester: Anders Fugleneb,

Festeavgift pr. år: 15 588

Festeavgift endret dato:01.10.2025Neste endring 2035 etter KPI.

Festekontraksdato: 16.10.1900

Festekontrakt start dato: 16.10.1900

Festekontrakt utløpsdato: 16.10.2100

Transportgebyr:

130 000,00,- (Dokumentavgift)

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

1,00,- (Tryg Boligkjøperpakke - Hus over 230 kvm BRA-i (Valgfri))

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 17.06.2018. Ferdigattesten gjelder for: Riving av uthus samt oppføring av garasje. Se ferdigattesten i vedlegg til salgsoppgaven. Ferdigattest for øvrig bebyggelse foreligger ikke.

1,00,- (Tryg Boligkjøperpakke - Hus under 230 kvm BRA-i (Valgfri))

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

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

Energikarakter: G - Rød

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Energiforbruk foregående år var 13 500 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

5 370 892,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Andre utgifter

Årlige vedlikeholdskostnader privat vann- og avløpslag stipuleres til ca kr 500,-.

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 200 000,-

Kommunale avgifter

Kr. 17 868,- for 2025.

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

Eiendomsskatt

6855,00

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 753 322,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 013 288,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisnr. 6449443.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, med formål 550 - hensyn landskap og H550 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring. Eiendommen ligger innenfor 100-metersgrensen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Vann og avløp er kommunalt via et private anlegg (man er økonomisk ansvarlig for sin andel av anlegg med pumpe).

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 2501255, tgl. 26.05.2020 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 800072, tgl. 16.10.1900 - Feste
Festekontrakt

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 handelen:
Hvitevarer på kjøkken.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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 selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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. 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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 bygningsssakkyndig 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.

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Bostyrer er Peter T. Hansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Husvikveien 10. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 695, bnr. 1, fnr. 2 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250105.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 70 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedspakke 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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld

gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 06.10.2025

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. On the right, there is a grey shape that curves towards the left, creating a white, S-shaped negative space between them. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Husvikveien 10
1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 695/1
Fredrikstad kommune

Areal

Enebolig.
Bruksareal: 119 m²
Garasje.
Bruksareal: 44 m²
Anneks.
Bruksareal: 29 m²

Totalt bruksareal (BRA): 192 m²

Befaring

Befaringsdato: 30.07.2025

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

 Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. 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): Innhenting 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. 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 bygningmessig 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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 trafikkløysets prinsipp med fargene grant, gult og rødt.

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverker tjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad 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	30.07.2025
Referansennummer	15073908
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0105
Hjemmelshaver/selger	Peter T. Hansen
Bygningsakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Erik Nygren
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	13.08.2025 21:03

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Husvikveien 10
Postnummer/sted	1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	695/1/2
Tomt	Festet tomt: 243 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig.	Ukjent. Bygg på tomten tidfestet til 1875-1899. Kilde: Ambita.	2017 Kilde: Opplysninger fra eier.	Flytting av inngangsparti 1982. Kilde: Ambita.
Garasje.	Ca. 2017		
Anneks.	Ukjent.		

Byggemåte

Enebolig, garasje og anneks beliggende i Torsnes i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Bolig over to etasjer, samt krypekjeller. Grunnmur av naturstein og isolert betongkonstruksjon. Bjelkelag mot kryperom og etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra 2017. Takvindu med tre-lags glass fra 2017. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Første etasje består av entré, vaskerom, bad og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til vestvendt overbygget terrasse. Andre etasje består av stue og to soverom.

Garasjen består av garasjerom og lagringshems. Annekset består av innredede rom og uinnredet loftsetasje.

Forenklet oversikt over arbeider i forbindelse med tilbygg 2016/2017 i henhold til beskrivelse fra utførende entreprenør:

Nytt inngangsparti.
Nye vinduer og dører.
Etterisolering av yttervegger og ny utvendig kledning.
Etterisolering og omlegging av tak med ny underlagspapp, sløyfer, leker og takstein.
Etterisolering av bjelkelag mot kryperom.
Flytting av vedovn.
Varmefolie under laminat i 1. etg.
Etablering av bad.
Etablering av kjøkken i tilbygg.
Omgjøring av kjøkken til vaskerom.
Elektrisk anlegg i tilbygg og omgjøring av eksisterende anlegg.
Oppføring av garasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg.		Sanitærutstyr / innredning	9	
Våtrom - Vaskerom 1. etg.		Ventilasjon	10	
Krypekjeller		Helhetsvurdering	11	
Loft - innredet - 2. etg.		Overflater gulv	11	
		Konstruksjonsoppbygging	11	
		Innerdører	11	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeleop)		Skorsteiner inne i boligen	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	12	
Etasjeskiller - 2. etg.		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	13	
		Fasader ink. kledning	13	
Yttertak		Konstruksjon	14	
		Beslag, renner, nedløp og snøfangere	14	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	14	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	14	
Drenering		Helhetsvurdering	15	
Frittstående byggverk - Anneks.		Helhetsvurdering	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre 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.

Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, 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

vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Bruksareal (BRA)					
Enebolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	43			43	
	Stue og to soverom.				
1. etg.	76			76	6
	Entré, vaskerom, bad og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.				Terrasse (4 m2) og inngangsparti (2 m2).
SUM	119			119	6
Total bruksareal: 119 m²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		44		44	
		Garasje.			
SUM		44		44	
Total bruksareal: 44 m²					

Bruksareal (BRA)					
Anneks.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		29		29	
		Innredede rom.			
SUM		29		29	
Total bruksareal: 29 m²					

Kommentar til areal

Andre etasje i eneboligen har et totalt gulvareal (GUA) på 55 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 43 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12 m2.

Hems i garasjen er oppmålt til ca. 22 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Loftsetasjen i annekset har noe måleverdig areal. Nøyaktig oppmåling av dette var ikke mulig på befaringsdagen, på grunn av at etasjen var fylt opp med lagrede gjenstander.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og





Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom etablert i ca. 2016/2017. Rommet ble tidligere benyttet som entré i følge opplysninger fra eier.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med våtromspanel.
Himling belagt med himlingsplater.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speilskap med belysning og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmer tilkoblet håndduj.
Vegghengt toalett med innebygget sistene.
Ventilator med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

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

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




	Overflater vegger	Elastisk fuge i underkant av våtromspanelet har noe ufagmessig utførelse. Forholdet er vurdert til å kun ha estetisk betydning.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (under trapp). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom gulvbeleggets høyeste punkt ved deråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 24 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 17 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
	TG 2 Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Det er ikke kjent om det er etablert alternativ lekkasjesikring. Konsekvens av manglende synliggjøring av lekkasjevann kan være at eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid for det oppdages.

Våtrom - Vaskerom 1. etg.

Rom omgjort til vaskerom i ca. 2016/2017. Rommet ble tidligere benyttet som kjøkken i følge opplysninger fra eier.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Vegger i malte, slette flater.
Himling belagt med himlingsplater.
Vegghengt utslagsvask av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Hovedstoppekran, varmtvannsbereder på 187 liter fra 2016 og fordelerskap for vannrør plassert i rommet.
Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom gulvbeleggets høyeste punkt ved deråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 22 mm Dette er noe mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.
	TG 2 Ventilasjon	Rommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir som regel mindre effektiv luftskifting enn mekanisk ventilasjon. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	TGIU Fukt i tiliggende konstruksjoner	Rommet har ingen direkte vannpåkjenning på gulv eller vegg. Utslagsvask er plassert på vegg mot annet våtrom. Det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken etablert i ca. 2016/2017. Kjøkkenet er en del av tilbygget.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøle/frysenskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Automatisk lekkasjesikring plassert i benkeskap.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat.
Veggflater belagt med panelplater.
Himling belagt med himlingsplater, samt himlinger i malte, slette flater.
Innfelte downtights i kjøkken.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

TG 1

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

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



Overflater himling

Det er registrert noe misfarging i himling over ildsted.
Trolig årsak til misfarging er røyk fra ildstedet.



Innerdører

Dørbladet til innerdør mellom entré og stue har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Krypekjeller

Krypekjeller med utvendig adkomst.

TG 2

Helhetsvurdering

Det er ikke tilgang til inspeksjon av krypekjeller under byggets opprinnelige del. Krypekjellere er generelt å betrakte som risikoutsatt med hensyn til fuktproblematikk. TG2 er satt for å belyse risiko. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Det anbefales derfor å etablere inspeksjonsmulighet slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet - 2. etg.

Gulvflater belagt med laminat og tregulv.
Veggflater belagt med panelplater, trepanel og tapeter.
Himlinger belagt med trepanel og trefiberpanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg.

TG 1

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

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk - Ventilasjon

TG 2

Overflater gulv

Tregulv i soverom bærer preg av slitasje.
Det er stedvis registrert knirk i etasjen.

Konstruksjonsoppbygging

Det er kun tilgang til inspeksjon av deler av kneloftene.
Det er ikke tilgang til inspeksjon av loftsrom over flat himling.
Deler av konstruksjonen er av eldre dato. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Det er registrert spor etter mus i kneloftene.

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.

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

Skorstein i teglstein fra ukjent årstall.
Vedovn plassert i stue i første etasje.

TG 1

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

Ildsteder inne i boligen

TG 2

Skorsteiner inne i boligen

TG2 er satt med bakgrunn i skorsteinens alder. Skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid kan ikke utelukkes. Skorsteinen er i følge opplysninger fra eier helt eller delvis rehabilitert på ukjent tidspunkt. Skorsteinen er innkledd på én side i andre etasje. Dette er i utgangspunktet forskriftsstridig, med mindre skorsteinen er innvendig rehabilitert. Alle fire sider av teglsteinspiper skal i utgangspunktet kunne inspiseres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk.

TG 2

Innvendige trapper

Trappen har kun håndløper på én side.
Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Basert på dette oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen oppfyller krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert relativt store skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 26 mm i entré.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (stue/spisestue/kjøkken).

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert relativt store skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 33 mm i stue, og ca. 12 mm i soverom 1.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen plastør og kobberør.
Avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran, varmtvannsbereider på 187 liter fra 2016 og fordelerskap for vannrør plassert i vaskerom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Det er ikke registrert mulighet for avrenning til sluk fra fordelerskapet i vaskerom. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet. Ytterligere undersøkelser anbefales.
 TGIU	Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

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 sikringskap: Nei.


Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke. Anlegget ble betydelig oppgradert i 2016.
Foretigger 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 egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringskap med automatsikringer og strømmåler.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er ikke fremlagt samsvarerklæring for det elektriske anlegget. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
--	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i rekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Veggene ble etterisolert og all kledding ble skiftet i 2016/2017.

 TG 2	Konstruksjon Deler av konstruksjonen er av eldre dato. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.
	Fasader inkl. kledding Kleddingen har stedvis noe misfarging og malings slitasje. Bord under takutstikk i gavlvegg mot nord har høy malings slitasje. Overflatebehandling bør påregnes.

Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra 2017. Takvindu med tre-lags glass fra 2017.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Takvinduer - Dører
--	--

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Takrenner og nedløp i behandlet stål. Taket ble etterisolert og det ble skiftet taktekkning i 2016/2017.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekkning) - Takvindu/Overlys - Takgjennomføringer - Gesimsløsninger - Skorstener over tak
--	---

 TG 2	Konstruksjon Deler av konstruksjonen er av eldre dato. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.
	Beslag, renner, nedløp og snøfangere Det er ikke etablert nedløp fra takrenner på overbygg over inngangspartiet.



Terrasser / plattung på terreng

Overbygget inngangsparti. Utgang fra stue til vestvendt overbygget terrasse. Terrassene er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk.

 TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) Terrasser og overbygg har generell slitasje. Overflatebehandling bør påregnes.
 TGIU	Fundamenter Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i naturstein, og betongkonstruksjon.

 TG 2	Grunnmur TG2 gjelder eldre grunnmur av naturstein. Risiko for skjulte avvik eller andre forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Fundamenter Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering fra ukjent årstall.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens tilstand og funksjon påvirker boligens konstruksjoner. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for dreneringer ligger mellom 20 - 60 år. På bakgrunn av ukjent alder er det derfor grunn til å varsle om risiko for svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Etablering av inspeksjonsmulighet til kryperom under eldre del og jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rørene er fra 2018.



TG 1

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk - Garasje.

Gulv av betong mot grunn.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekktet med takstein.
Leddet garasjeport og profilert dør.
garasjen har lagringshems med gulvflate oppmålt til ca. 22 m2.



TG 1

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

Frittstående byggverk



Frittstående byggverk

Garasjen har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Det er ikke registrert vesentlige feil eller mangler.

Frittstående byggverk - Anneks.

Grunnmur i naturstein.
Bjelkelag av trekonstruksjon.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekktet med takstein.



TG 2

Helhetsvurdering

Anneksset har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Konstruksjonen er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det er ikke tilgang til inspeksjon av kryperom under bjelkelaget. Med bakgrunn i Konstruksjonens alder og oppbygning er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader. Utvendige fasader inkludert dør og vinduer har generell slitasje. Taktekingen har noe mosevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt.

Lofsetasjen var fylt opp med lagrede gjenstander på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon var ikke mulig.

Det er registrert noe misfarging i undertaket og fuktmerker i takbjelker.

Tiltak bør påregnes.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtkniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige 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:

Bredde på vindusåpninger i andre etasje er noe mindre enn hva som er gjeldende for rømningsvindu. Fri bredde i åpningene ble målt til ca. 46 cm. Kravet for fri bredde i rømningsvindu er 50 cm. Tiltak bør påregnes.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt mellom 2,26 og 2,33 meter takhøyde i første etasje.
Det er målt mellom 1,16 og 2,42 meter takhøyde i andre etasje.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

Fremlagt beskrivelse av arbeider gjort i forbindelse med tilbygg i 2016/2017.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det har i følge opplysninger fra eier ikke vært utført el-tilsyn i boligen.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Fremlagt tilsynsrapport fra brannvesen, datert 20.01.2025. Det ble registrert ett avvik vedrørende slukkeutstyr som ikke var i henhold til krav. Nytt slukkeutstyr er nå plassert i boligen.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 30.06.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitastjer 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 kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt brukslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig 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 murlfater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

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 besiktigtes 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 besiktigtes yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeltop 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 fellesdelar i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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, varmpumper, 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 observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert eifagmann 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.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Underkant kledning.]



Yttertak - [Taktekking]

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250105		
Adresse	Husvikveien 10				
Postnr.	1634	Sted	GAMLE FREDRIKSTAD		
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Liv Jensen		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Liv Jensen		
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1992	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalnr	6449443		
Selger 1 Fornavn	Peter	Etternavn	T. Hansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn: _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja Vet ikke
Firmanavn: _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- 2.3 Dersom arbeidet er søknadpliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn: _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____

- Kjenner du til om det er/har vært skjelheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn: _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn: _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 12.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar: _____

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringssdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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

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

Opprettet: 30/06/2025 08:58:02 (EES-versjon: 3)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 695 Bnr.: 1 Fnr.: 2 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Husvikveien 10
Gatenr: 56080
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:27.06.2025 kl.
14.51

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.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett
1992/405499-1/86 12.06.1992 HJEMMEL TIL FESTE
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Annet
JENSEN LIV
F.NR:

PENGEHEFTELSE

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

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

Heftelser i festerett:
1900/800072-2/86 16.10.1900 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE

Festetid: 200 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 25
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2017/1332387-1/200
28.11.2017 19:51

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE
Beløp: NOK
Panthaver: STADSHYPOTEK
AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3046291-1/200
18.09.2020 12:33

** MASSETRANSPORT

TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
FRA: SVENSKA
HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2020/464905-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 695 BNR: 1
FNR: 2

2024/74552-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 695 BNR: 1
FNR: 2

Henning Hesselberg

Fra: Jon Erik Holm <jeh@hg-advokater.no>
Sendt: fredag 3. oktober 2025 15:02
Til: Henning Hesselberg
Kopi: Anders Fugleneb
Emne: SV: Husvikveien 10

You don't often get email from jeh@hg-advokater.no. [Learn why this is important](#)
Grunneiers opplysninger:

Årlig festeavgift gjeldende fra første forfall kr 15 588.
Festeavgiften forfaller årlig forskuddsvis.
Neste regulering 2035 etter KPI.
Det vil ikke bli gitt tilbud om innløsning av tomten.
Det foreligger ikke restanser.
Grunneier kontaktes på den epost dere har.
Det foreligger ikke avtaler ut over festekontrakten.

Hilsen
Jon Erik Holm
Advokat

ADVOKATENE
JON ERIK HOLM,
PÅL KOLBERG GRØNNERØD &
MAGNE BRUN

Trykkeriveien 6, 1653 Sellebakk
Tlf. 69 34 36 50
E-post: jeh@hg-advokater.no

Denne e-post er konfidensiell og kun ment for adressaten.
Dersom du mottar den ved en feil, bes du kontakte oss umiddelbart.

Fra: Henning Hesselberg <henning.hesselberg@stavlund.no>
Sendt: torsdag 2. oktober 2025 15:57
Til: Jon Erik Holm <jeh@hg-advokater.no>
Kopi: Anders Fugleneb <andersfugl@gmail.com>
Emne: SV: Husvikveien 10

Takk for dette.

Kan grunneier vennligst svare på epost vedr. festeforhold, som er sendt tidligere?
Når festeavgiften neste gang skal reguleres osv..

Tusen takk så lenge.

Mvh Henning

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192250105
Vår referanse: 3786435/26706218
Bestilling: C3 2025-06-30 (5) 154

Dato
30.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2501255	200	26.5.2020	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	695	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

RETT KOPI BEKREFTES

JON BERK HOLM



AVTALE



Mellom

Steinar Fugleneb, som eier av gnr 695, bnr 1 og 2 i Fredrikstad og
Liv Jensen, som eier av gnr 695, bnr 1, festner 2 i Fredrikstad

er dags dato inngått slik avtale:

1. Det er bygget vann- og avløpsanlegg over gnr 695, bnr 1 og 2 og frem til de andre eiendommer som er nevnt ovenfor i denne avtale.

Anlegget eies i sin helhet der det går over gnr 695, bnr 1 og 2 av denne eiendom, for øvrig innenfor de øvrige eiendommer av den enkelte eiendom. Gnr 695, bnr 1 og 2 eier også anlegget der hovedanlegget går over én annen eiendom.

Anlegget skal ikke overtas av Fredrikstad kommune.

Anlegget er inntegnet på vedlagte kartutsnitt, **bilag 1**.

2. Anlegget er dimensjonert for flere enheter. Gnr 695, bnr 1 og 2 bestemmer alene hvilke og hvor mange ytterligere enheter som skal tilknyttes anlegget og til hvilken pris. Det forutsettes at det ikke gis tillatelser som går ut over anleggets kapasitet. Det betales ikke refusjon til allerede tilkoblede enheter ved ytterligere tilkoblinger.

3. Det betales kr 250 000 inkl mva pr tilkoblet enhet.

Beløpet innbetales til Steinar Fugleneb som følger:

Kr 150 000 er allerede innbetalt.

Kr 100 000 innbetales senest 14 – fjorten – dager etter at rørene er ført frem til husveggen.

Beløpet gjelder for 1 – en - tilkoblet enhet. I tillegg til rett til å benytte hovedanlegget med pumper, inkluderer beløpet stikkledning frem til yttervegg og pumpe der dette er nødvendig. Tilkobling, tilknytningsavgift til Fredrikstad kommune, strøm til egen pumpe, vedlikehold av egen pumpe og løpende årlig avgift til Fredrikstad kommune dekkes av den enkelte tilkoblede enhet.

Side 2

4. Årlige vedlikeholdsutgifter av fellesanlegget og deler av stikkledningene dekkes etter regning fordelt med lik del pr tilkoblet enhet.

Vedlikehold av stikkledning på egen grunn dekkes av den enkelte enhet. Videre vedlikehold av pumper på egen eiendom, eller pumpe for den enkelte enhet som av praktiske årsaker er plassert på gnr 695, bnr 1 og 2.

Stoppekran til den enkelte enhet stenges når den forlates på vinterstid/ved fare for frostskafer.

5. Denne avtale omfatter rett til nødvendig vedlikehold av anlegget på gnr 695, bnr 1 og 2, også ved akutte hendelser.

Arbeidene skal utføres så raskt som mulig og arealet skal umiddelbart settes i stand.

Ved vedlikehold i vekstsesongen skal grunneier ha utbetalt et beløp for vesentlig avlingstap. Beløpet fordeles pr tilkoblet enhet.

6. Gnr 697, bnr 1 tilhørende Marianne Husvik er tilkoblet avløpsdelen av anlegget. Denne eiendommen har samme rettigheter og forpliktelser som de andre eiendommer. Dog skal ikke dekkes vedlikehold av vannledningen.

7. Nærværende avtale kan tinglyses som servitutt på gnr 695, bnr. 1 og 2. Omkostningene til tinglysing dekkes av Steinar Fugleneb.

Torsnes, 18/4 - 2017

Steinar Fugleneb

Steinar Fugleneb

Fnr 291144

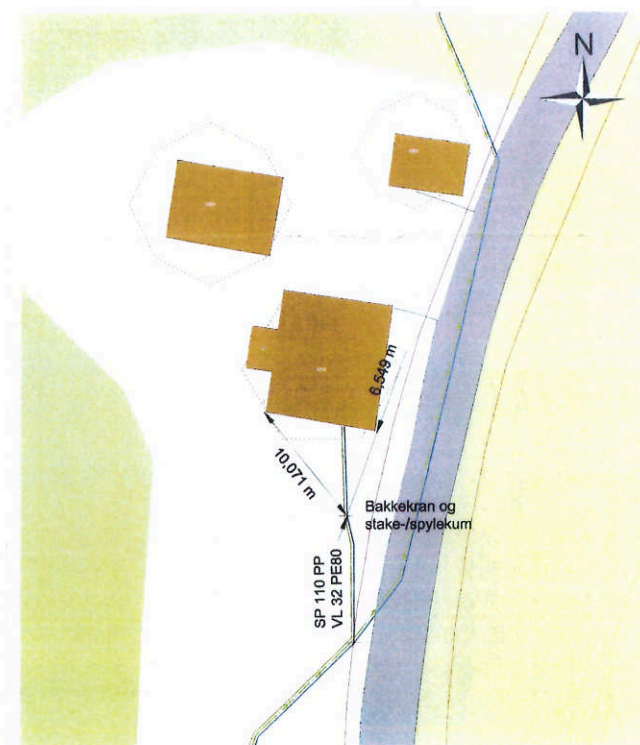
Liv Jensen

Liv Jensen

Fnr 170251

Husvikveien 10 Utført av Brødrene Ødegård Maskindrift AS, 2017

Steinar Fugleneb

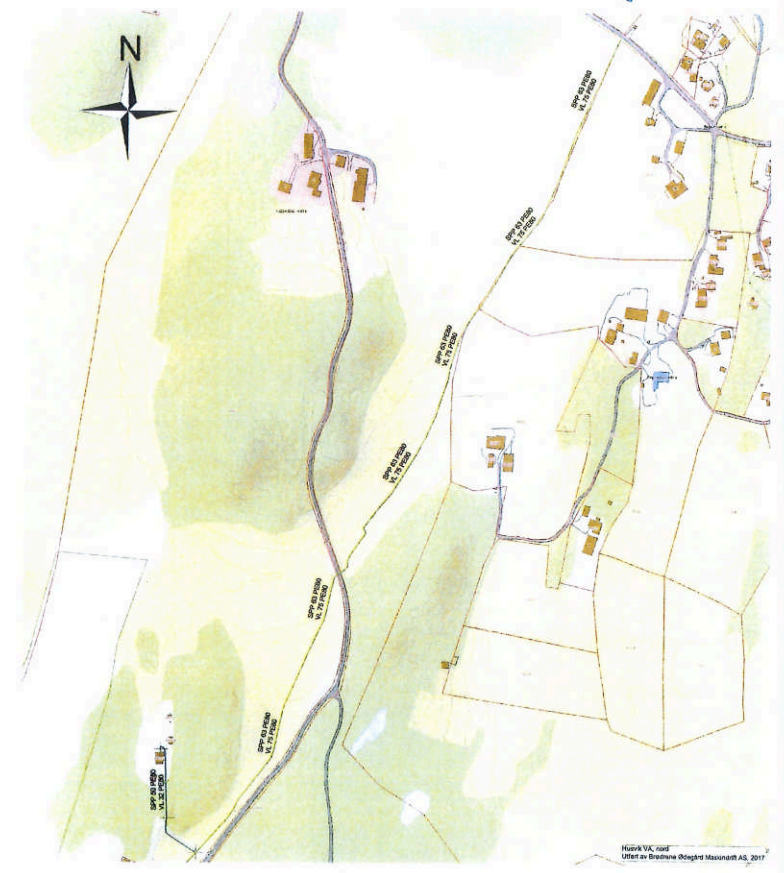


Skivar Fugleub



HURUP V.K. og
Utlet av Brønnøysundregistret Massnett AS, 2017

Skivar Fugleub



HURUP V.K. og
Utlet av Brønnøysundregistret Massnett AS, 2017



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 695	Bnr: 1	Fnr: 2	Snr: 0 ▼
Adresse:	Husvikveien 10 ▼		
Areal:	93.6	m ² *	
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 plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 550 - Hensyn landskap, H550 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 04.07.2025

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Husvikveien 10, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 695/1/2/0

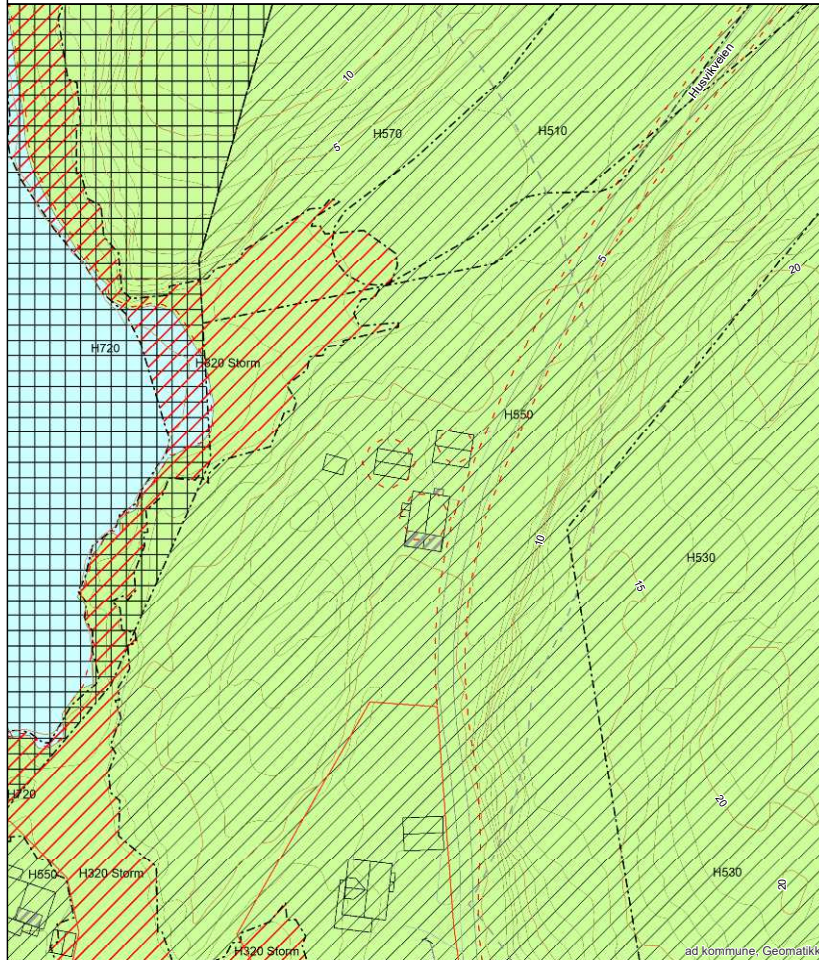
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-27



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Husvikveien 10, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 695/1/2/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-27

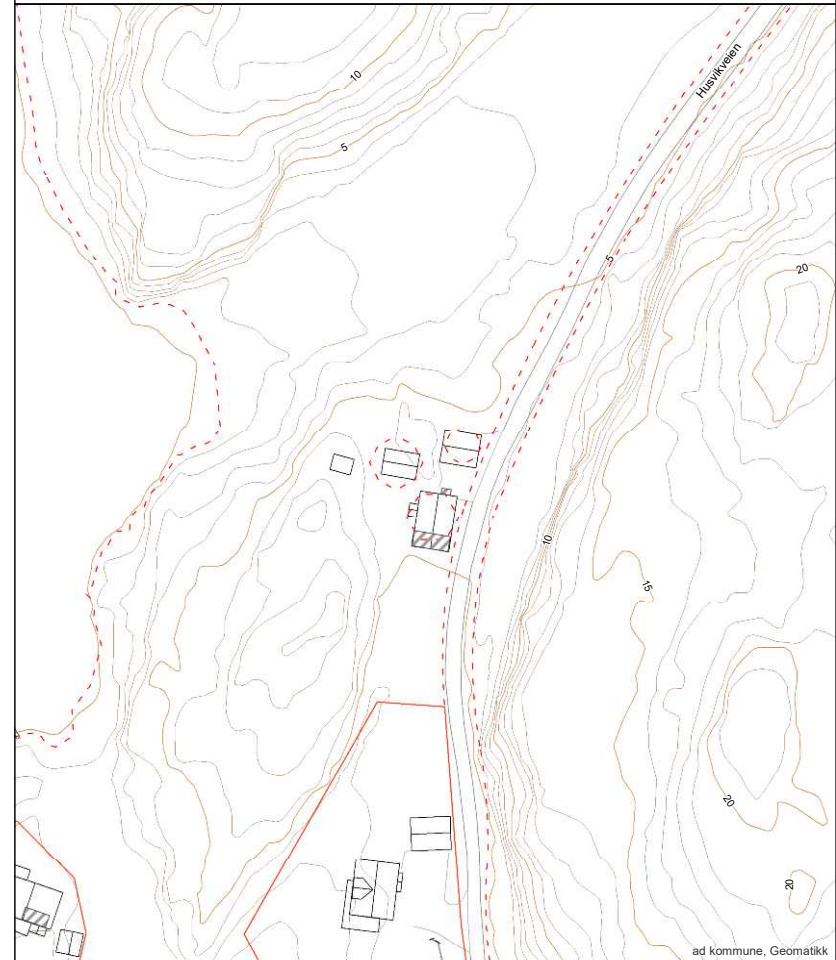


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 695/1/2/0

Eierrepresentant: Jensen Liv Etterlatte

Regningsmottaker: Jensen Liv Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	ROPPESTAD VESTRE,HYT	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	695	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	2	Beregnet areal	243,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Husvikveien 10 1634 GAMLE FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn Grunnkrets	Kile	Kirkesogn Valgkrets	Torsnes Torsnes skole
---------	--	----------------------------	------	------------------------	--------------------------

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146908209	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		101,6

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JENSEN LIV			1/1	Fester

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	01.08.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.08.2025	1/1	0	kr 466,00
60	ESkatt Bolig	2 142 300,00 0/00	kr 3,20	01.08.2025	1/1	0	kr 6 855,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.08.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.08.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.08.2025	1/1	0	kr 6 661,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.08.2025	1/1	0	kr 3 478,00

kr 24 723,00



Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Jensen Liv Etterlatte

Husvikveien 10

1634 Gamle Fredrikstad

Adresse: Husvikveien 10 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 146908209

Eiendom: 695 / 1 / 2 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 20.01.2025

Hyppighet: Hvert 4. år

Dato: 01.07.2025

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Cato Eriksen

Avtale nr: 25317

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

OBS !

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
02.Juli 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	695	Bnr.:	1	Fnr.:	2	Snr.:	
Adresse:	Husvikveien 10						

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 20.01.2025
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent: <input type="checkbox"/>
	Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>

Med vennlig hilsen

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

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

Med hilsen Geomatikk



FREDRIKSTAD
KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 03. juli 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 695 Bruksnr.: 1 Festenr.: 2 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Husvikveien 10, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



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

Eiendomsrapport for 695 / 1 / 2 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. 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 brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Husvikveien 10, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 695/1/2/0

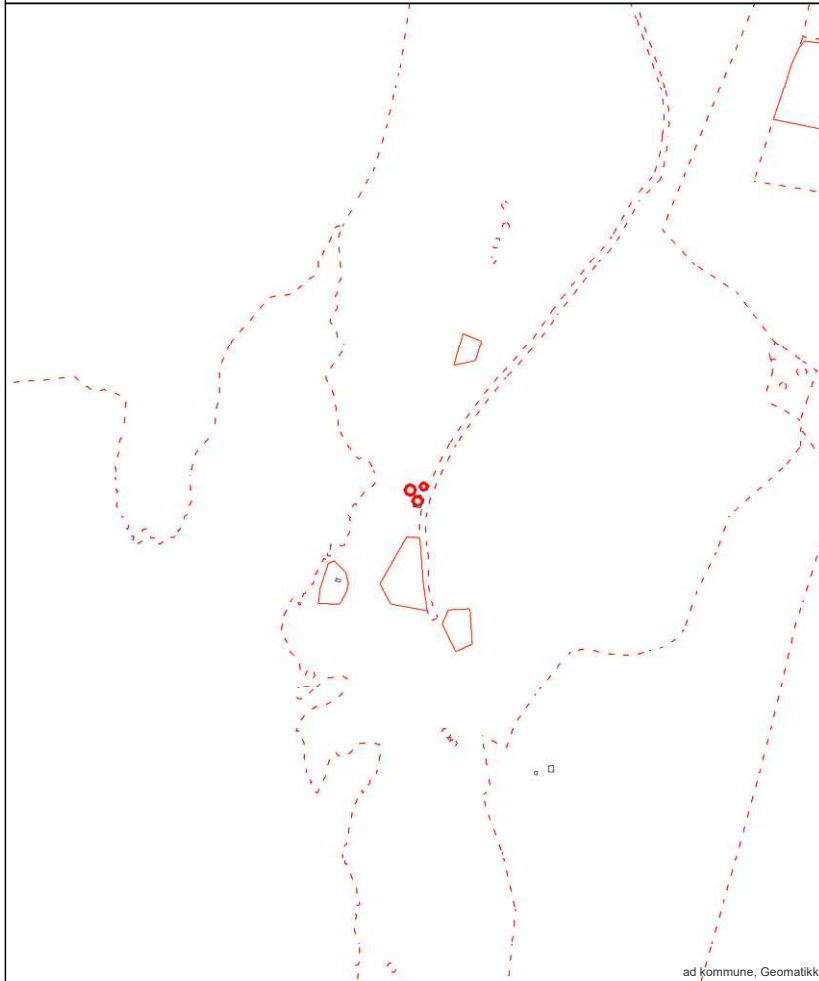
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-27



Planident:
Plannavn:

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

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



Grunnkart



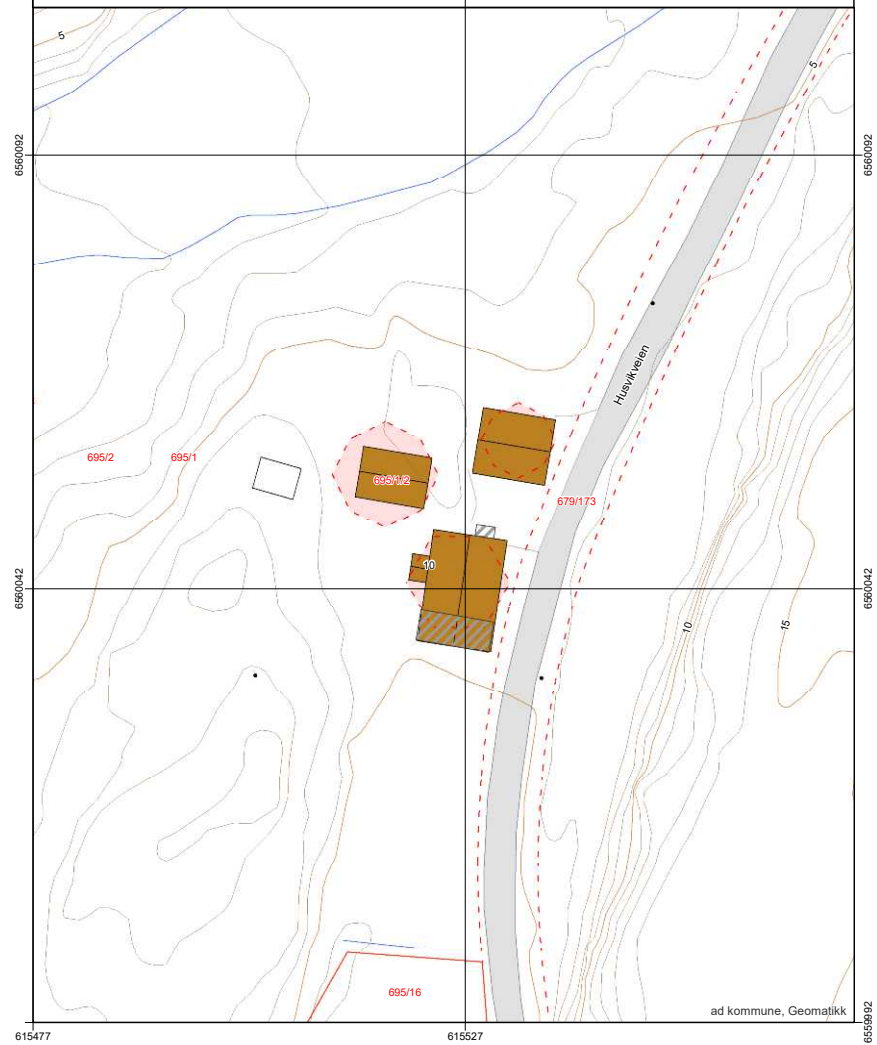
FREDRIKSTAD KOMMUNE

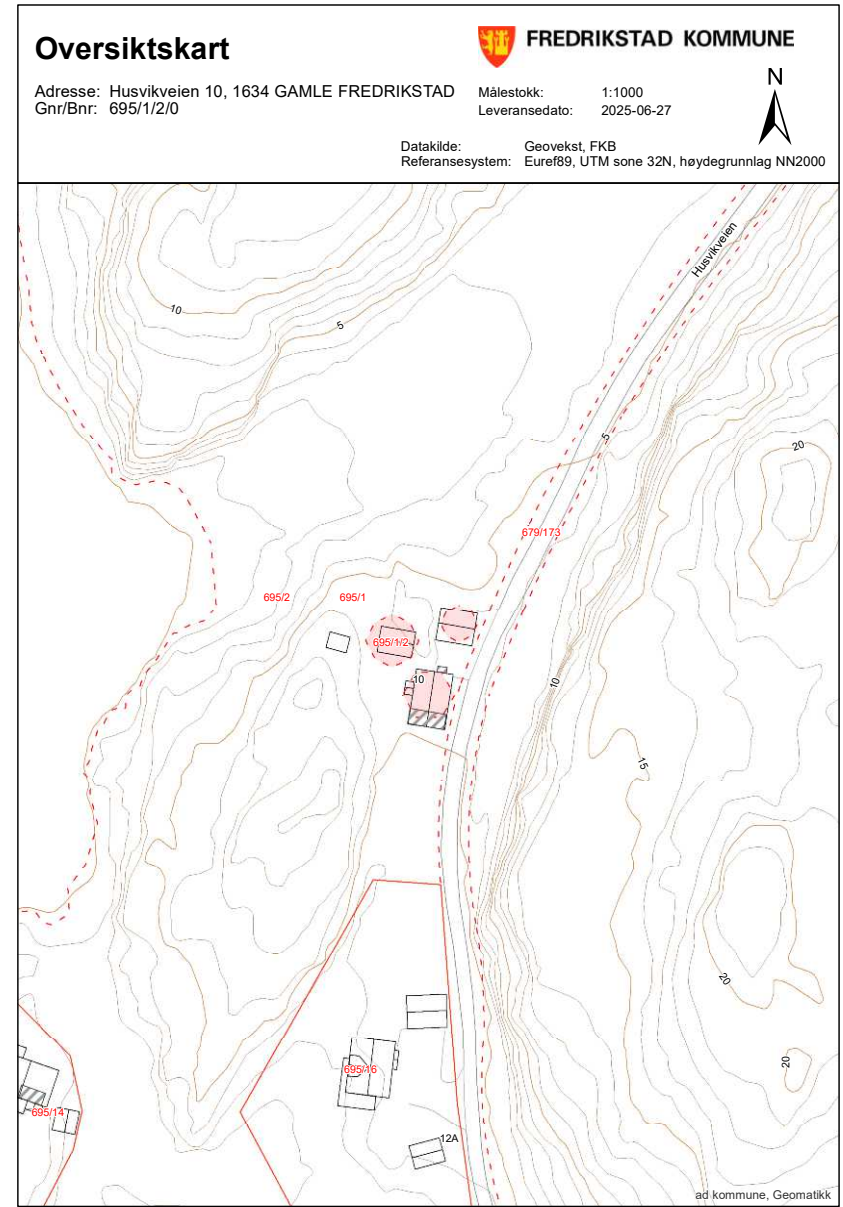
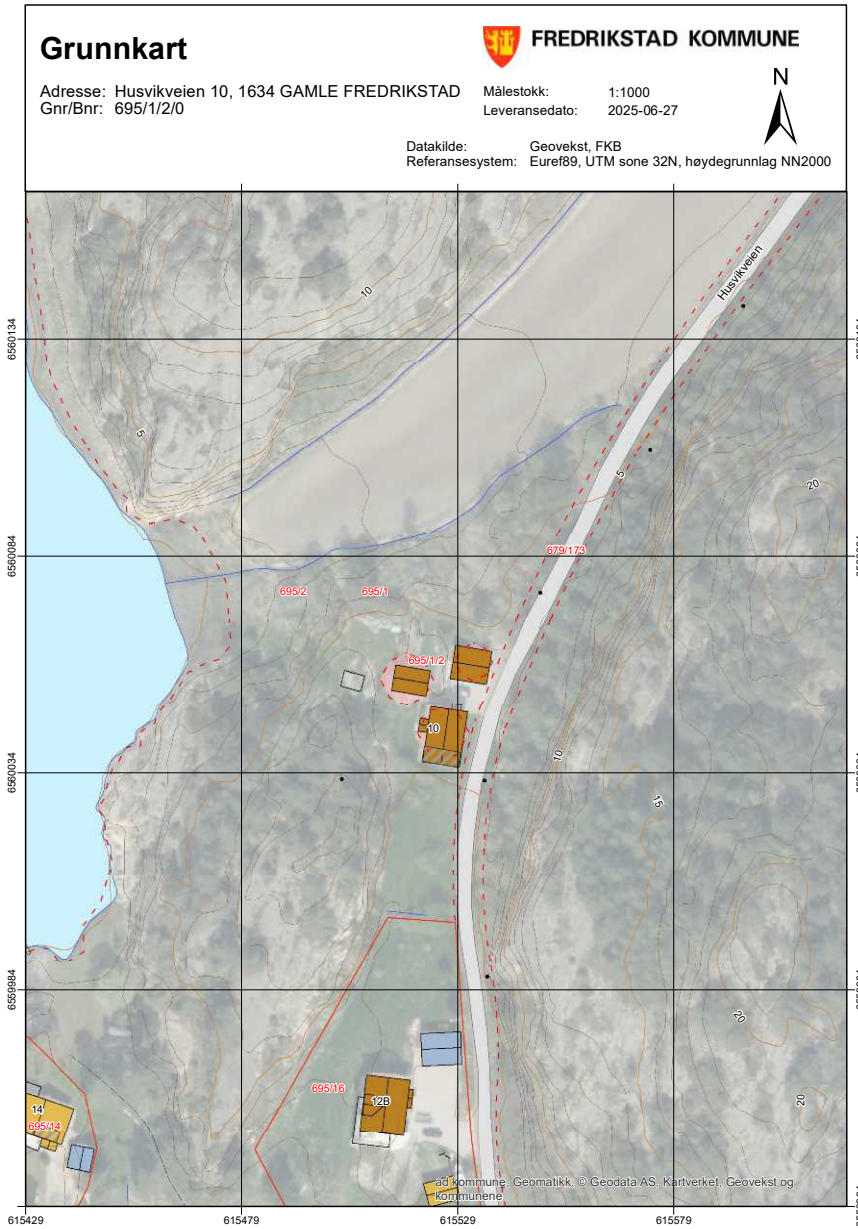
Adresse: Husvikveien 10, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 695/1/2/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-27



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





Matrikkelkart



Adresse: Husvikveien 10, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 695/1/2/0

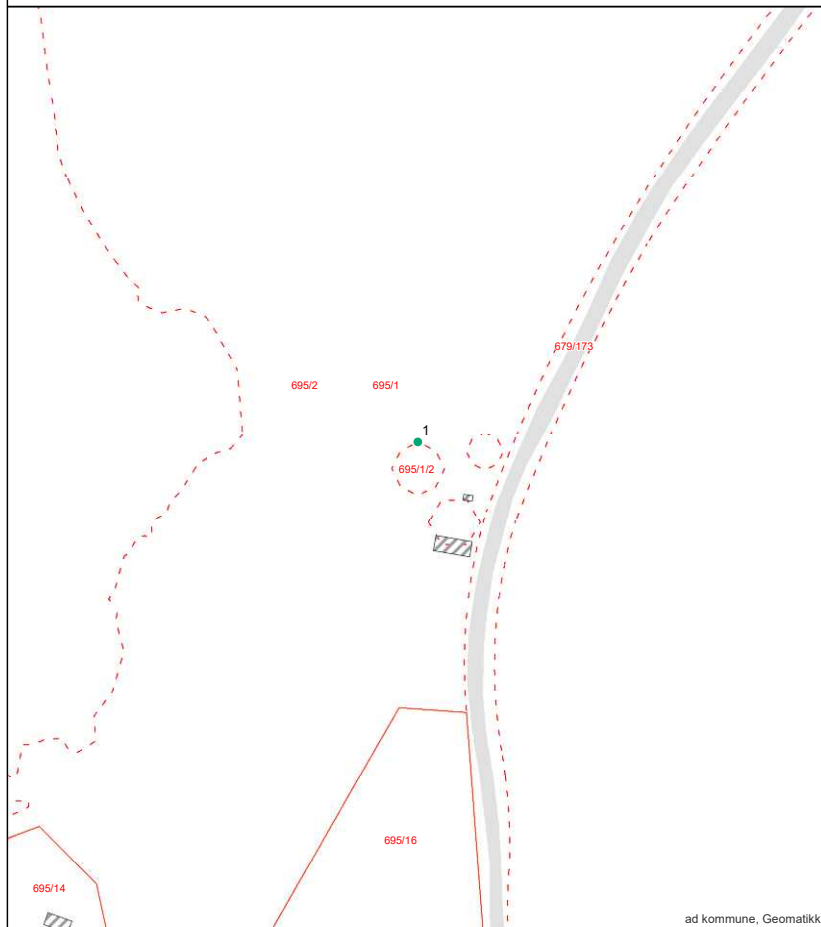
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-27



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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Baregnat areal (kvm)	Arealmønrad	Koordinatsystem
99.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Nord	Øst	Grensemerke nedskalt	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinje	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6560061.54319	615517.587849	Ikke spesifisert	36.51	Geometrisk hjelpopunkt		Ukjent målemetode	9999	0

side: 1

Matrikkelkart



Adresse: Husvikveien 10, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 695/1/2/0

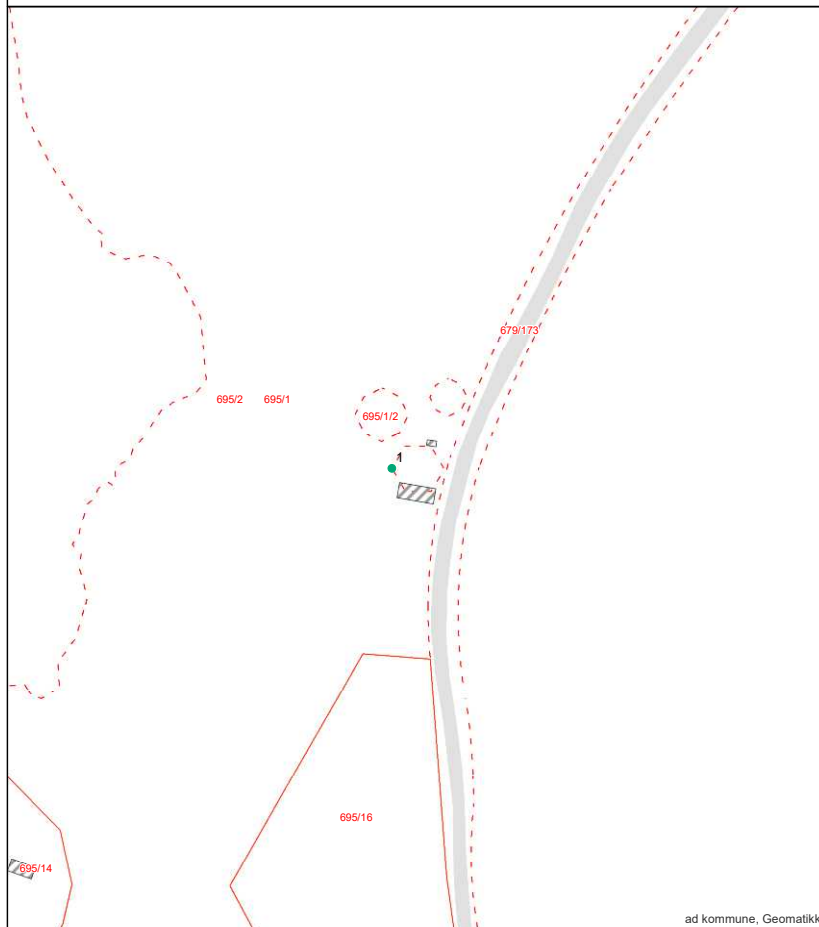
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-27



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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm)	Arealmønner	Koordinatsystem
93,6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedbitt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinje	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6950043.00394	615520.002525	Ikke spesifisert	36.03	Geometrisk hjelpelinje		Ukjent målemetode	9999	0

side: 1

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Husvikveien 10, 1634 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 695/1/2/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-27



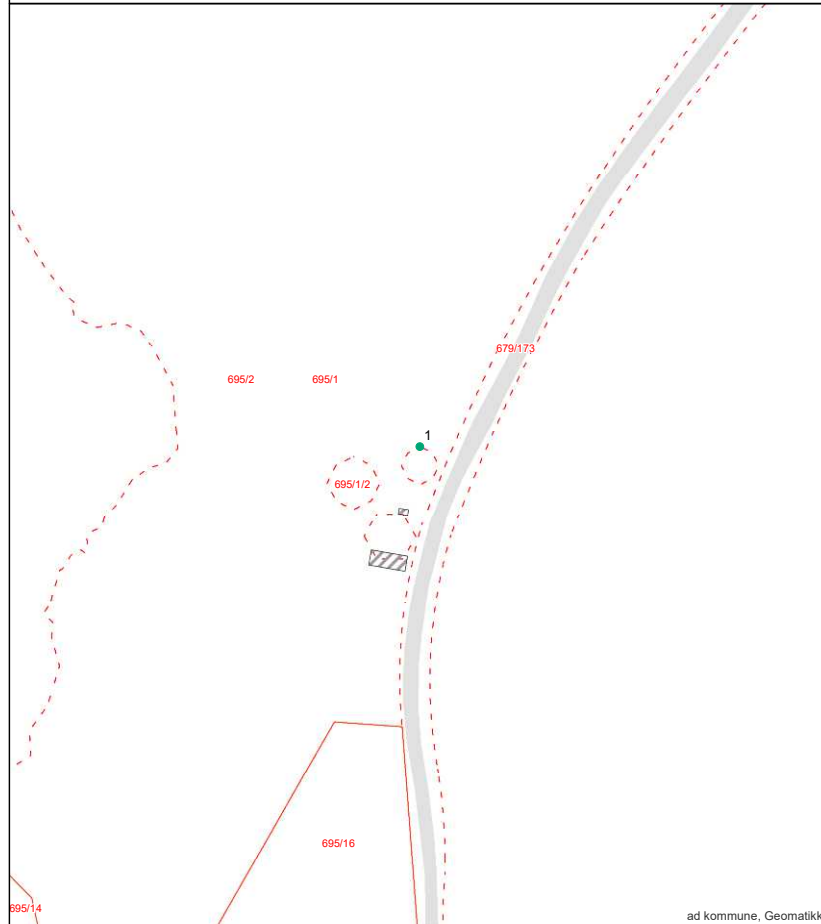
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Baregtat areal (kvm)	Arealmønrad	Koordinatsystem
49.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpernr	Nord	Øst	Grensemerke nedskalt	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinje	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6560063.70492	615532.988618	Ikke spesifisert	25.77	Geometrisk hjelpelinje		Ukjent målemetode	9999	0

side: 1

Matrikelrapport for Festgrunn 3107-695/1/2

Bruksnavn	ROPPESTAD VESTRE.HYTTE C-37A	Beregnet areal	243.3
Etablert dato	16.10.1900	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	3
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LIV JENSEN		F - Fester	D - Død		1/1
ANDERS KOBRO FUGLENEB		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelkort	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	23.10.2019	23.10.2019	2016/16373	
AF - Annen forretningstype	13.01.2017	13.01.2017		
AF - Annen forretningstype	19.10.2016	19.10.2016		
AF - Annen forretningstype	19.10.2016	19.10.2016		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelkort	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flers mat. enheter	Ureg. jordsamele	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	17.11.2006	93.6	FG - Fiktive grenser
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		49.8	FG - Fiktive grenser
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		99.9	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146908209	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146908217	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	TB - Tatt i bruk
300601349	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 146908209: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	101.6
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	101.6
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato

TB - Tatt i bruk 15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	101.6	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	53.0	0.0	53.0	0.0
H02	0	48.6	0.0	48.6	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146908209-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	24.0	0.0	24.0	0.0	0.0	0.0
H02	0	16.4	0.0	16.4	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.11.2016	24.11.2016
IG - Igangsettingstillatelse	10.11.2016	24.11.2016

Bygning 146908217: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 300601349: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	43.3
Antall etasjer	1	BRA Totalt	43.3
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
FA - Ferdiggjett	17.06.2018	26.06.2018
RA - Rammetillatelse	23.12.2016	13.01.2017
IG - Igangsettingstillatelse	23.12.2016	13.01.2017

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	43.3	43.3	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Husvikveien	10		1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Erik Nygren

Husvikveien 10
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/4467-21-129970/2018-SNHU	695/1/2	17.06.2018

Ferdigattest
jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
10117/18

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt
04.06.2018 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Husvikveien 10
Gnr. 679 Bnr. 1 Fnr. 2

Arbeidets art: Riving av uthus samt oppføring av garasje

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen,
og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 55 20 Bankkonto:

Erik Nygren

Husvikveien 10
1634 Gamle Fredrikstad

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/4467-9-198286/2016-KAJH	695/1/2	10.11.2016

Husvikveien 10, Gamle Fredrikstad
Innvilgelse av dispensasjon
Godkjent søknad om tilbygg til bolig
Tilh.: Erik Nygren

Behandlet av	Delegert vedtak	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte		1644/16

Vi viser til søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4, mottatt 24.05.2016.
Søknaden ble komplettert den 16.09.2016.

Saksopplysninger

Saken gjelder

Det søkes om riving av uthus samt oppføring av garasje og tilbygg til bolig.

Planstatus

Eiendommen er uregulert. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-område (Landbruk, natur og friluftsmål samt reindrift). Eiendommen befinner seg i 100-metersbeltet langs sjøen.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone 550-landskap.
Hovedbygningen er SEFRAK- registret

Eiendommens areal

ikke oppgitt

Søknad om dispensasjon fra

plan- og bygningslovens § 1-8 byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjøen og fra LNFR-formålet.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningslovens § 1-8 sier følgende:
"I 100- metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 15 Bankkonto:

Saksnummer 2016/4467-198286/2016

kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann".

Plan- og bygningslovens § 11-6 sier følgende:

"Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved Kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til planens arealformål og hensynssoner".

Søkers begrunnelse

Søknad om dispensasjon fra PBL § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag samt formålet i LNF.

Tiltakshaver av eiendommen Husvikveien 10, 1634 Gamle Fredrikstad (Gnr 695/Bnr1/Fnr2) ønsker å etablere et tilbygg i søndre ende av bolighuset samt et lite inngangsparti i nordre ende. I tillegg ønskes det å rive eksisterende uthus og erstatte dette med en garasje. Det søkes herved om dispensasjon etter Pbl § 1-8 og fra kommunens arealplan om byggeforbud i LNF. Vi anser boligen slik den er i dag for liten og lite tilfredsstillende i forhold til dagens krav til areal og romfunksjoner som gjør at behovet for oppgradering og arealøkning særdeles relevant og nødvendig. Boligen har pr i dag kun et soverom, hovedinngang direkte inn i stue og ikke plass til vaskerom. I tillegg har eiendommen et uthus som anses som rivingssubjekt som ønskes erstattet med en garasje. Vi gjør oppmerksom på at det ikke vil være noen synlige terrengingrep et at tiltaket er utført. Boligen er registrert i SEFRAK og vi vil med bilder av bolig og 3d visualisering av tiltaket vise at vi bevarer boligens arkitektoniske uttrykk i tiltaket.

Høringsuttalelser

Da tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 byggeforbudet i 100- metersbeltet og fra LNFR- formålet har søknaden vært oversendt for uttalelse til Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold.

Østfold fylkeskommune

I uttalelse mottatt 16.09.2016 uttaler Østfold fylkeskommune følgende:

Våningshuset ble SEFRAK-registrert i 1992 og skal ifølge registreringen ha blitt oppført av byggherre Nikolai Peder Rappostad i 1897. Ifølge SEFRAK-registreringen har ytterkledning og vinduer blitt skiftet. Inngangspartiet ble skiftet fra øst- til vestvegg i 1982. Nordveggen er oppført i knubb og resten er bindingsverk. På tegninger over tilbygget på våningshuset, er det tegnet horisontalt (liggende) trepanel. På vedlagte bilder over huset, er det tegnet vertikalt trepanel, slik det er per idag. Eksisterende inngangsparti mot vest bør bevares slik det er. Ifølge tegninger virker det slik at det har fått en moderne utførelse da de nydelige utførte detaljene ikke vises. Vedrørende omsatt tilbygg på våningshuset, så mener vi at det er akseptabelt og at det ikke vil ødelegge det arkitektoniske uttrykket. Viktig er at detaljene på tilbygget er nøyaktige kopier av eksisterende våningshus. Det handler om kledning, vinduer, listverk vindskier mv. Av tradisjon har i stort sett alt treverk vært glatthøvlet på et våningshus fra denne tiden, og bør så fortsatt være.

Vedrørende uthuset, som man ønsker å rive, så er det ikke SEFRAK-registrert. Vi har ikke funnet noen opplysninger om byggeår og det er ikke lagt ved noen bilder, slik at vi kan se hvordan det ser ut. I vedlagt brev fra Marberg Bygg- og tegneservice, nevnes i en setning at: "I tillegg har eiendommen et uthus som anses som rivingssubjekt..." Vi kan ikke se at det i saken er lagt ved en tilstandsvurdering eller noe annet som handler om uthuset, bortsett fra denne setningen. Vi mener at det i det minste bør ligge ved noen bilder med en beskrivelse på en bygning som man ønsker å rive, ellers har vi ikke noen mulighet å ta stilling til om det er verneverdig eller ikke og kan derfor ikke uttale oss. Vi trenger som sagt bilder og eventuelle opplysninger om uthuset.

Vedrørende det nye garasje som det er søkt om å oppføre, så mangler vi tegninger og beskrivelse vedrørende for eksempel høyde, materiale, farge og utførelse. Vi kan derfor ikke uttale oss før vi fått tilstrekkelig informasjon.

Fylkeskonservatoren ber om å få tilsendt tilstrekkelig informasjon for å kunne uttale seg i saken.

Fylkesmannen i Østfold

I uttalelse mottatt 30.08.2016 uttaler Fylkesmannen i Østfold følgende:

I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Det er gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av

strandsone langs sjøen. Kystkommunene i Østfold tilhører Oslofjordregionen hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Det er gitt klare føringer i pkt. 5.2 for hva som skal vektlegges i 100m-beltet. Det fremgår blant annet at:

- Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som blant annet friluftsliv, naturvern, naturmangfold og landskap.
- Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteoppbeining skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.
- Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak.
- Ytterligere privatisering og gientetting av strandarealer skal unngås.

Vi kan ikke se at oppføring av omsøkte garasje og tilbygg til bolig vil medføre ulemper for allmennhetens interesser i strandsone. Vi vil imidlertid anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bebyggelsen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Naboer er lovlig varslet. Det foreligger ikke merknader til saken.

Vurdering

Saken gjelder bl.a bygging i strid med byggeforbudet i pbl § 1-8 og fra LNFR-formålet og har i den forbindelse blitt sendt på høring til fylkesmannens miljøvernavdeling og Østfold fylkeskommune.

Tilbygg til bolig

Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19.

Loven fastslår følgende i § 19-2:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Dispensasjonsvurderingen i den aktuelle saken

Omsøkte tilbygg oppføres i 2 etasje og utvides i flukt med eksisterende bolig. Omsøkte tilbygg vil ikke medføre en vesentlig endring av områdets karakter. Tilbygg til boligen er gitt en form og størrelse som er godt tilpasset hovedhuset. Tilbyggets utforming gjør at det ikke fremstår som dominerende i forhold til omgivelsene. Tiltaket er godt tilpasset terrenget og tomte. Tilbygget ønskes plassert inntil 4,5 meter fra vegmidte. Bygningsmyndigheten kan ikke se at oppføring av tilbygget til boligen vil føre til økt privatisering og reduksjon av allmennhetens muligheter til et aktivt friluftsliv da tiltaket ønskes gjennomført i et allerede etablert boligområde.

Med et farge- og materialvalg som er tilpasset området vil eksponeringen være begrenset, og i liten grad påvirke landskapsbildet. Bygningsmyndigheten anser derfor at det ligger til rette for en innvilgelse av dispensasjon i denne saken. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er også klart større enn ulempene, jfr. vurderingstemaet i dispensasjonsbestemmelsen i loven § 19-2.

Vegloven:

Vi må som veimyndighet vurdere tiltakets plassering i forhold til Husvikveien 10 som er en kommunal vei, opp mot veilovens regler om byggegrense. Byggegrense skal gå i en avstand på 15 meter fra kommunal vei, målt fra veimidte jfr. i vegloven § 29. Det søkes om oppføring av tilbygg til bolig. Omsøkte tiltak vil bli liggende ca. 4,5 meter fra senter vei, omsøkte tilbygg plasseringen er den mest gunstige løsningen på tomten i forhold til trafikk og tomt.

Regulerings- og byggesaksjefen finner at det derfor ligger til rette for å gi særskilt tillatelse i henhold til vegloven § 30 i dette tilfelle.

Uthus/garasje

Det framgår av Fylkeskonservatorens uttalelse vedrørende uthuset er at de trenger bilder og opplysninger om uthuset/byggeår.

Angående ny garasje trenger de beskrivelse vedrørende materiale, farge og utførelse. For å kunne behandle riving av uthuset og oppføring av nye garasje, så må vi få sende tiltaket på nytt til uttalelse til Fylkeskonservator når vi har mottatt tilleggsopplysninger av tiltaket fra dere.

Vi forventer derfor ovennevnte opplysninger før vi kan ferdigbehandle denne delen av søknaden.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Ikke relevant.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra plan- og bygningslovens §§ 1 -8 og fra LNFR-formålet.

Det gis løyve til plassering av tilbygget til bolig i medhold av veglovens § 30, fra bestemmelsen om byggegrenser mot veg i loven § 29.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

Tilbygget til boligen skal gis farge og materialvalg som er tilpasset området som helhet.

Søknaden om tilbygg til bolig godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Tegninger mottatt 24.05.2016, er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

Lovens krav om ansvar og kontroll gjelder ikke for saken, men vi gjør oppmerksom på at du selv er ansvarlig for at gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter, vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan osv. følges.

Når tiltaket er gjennomført har du ansvar for å anmode om ferdigattest.

Gebyr for saksbehandling beregnes slik:

Faktura vil bli ettersendt.

Oppføring av tilbygg til bolig

1. Tiltak etter pbl § 20 – 4, Punkt 1 tilbygg til bolig, fritidshus inkl. veranda/terrasse kr 5200,-.

Dispensasjon

2. Kap A. Punkt A4, a), Dispensasjon: For tiltak som krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl), forskrifter eller arealplaner ilegges et gebyr på kr 14100,-.

Fredrikstad kommune ligger i et område som kan gi høye radonkonsentrasjoner i inneluft. Forebyggende tiltak må vurderes i alle bygninger der mennesker skal oppholde seg. Vi minner om krav i Teknisk forskrift om radonsikring. Statens strålevern vedtok i 2009 å andre anbefalt tiltaksgrense til 100 Bq/m³.

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Med hilsen

Saksnummer 2016/4467-198286/2016

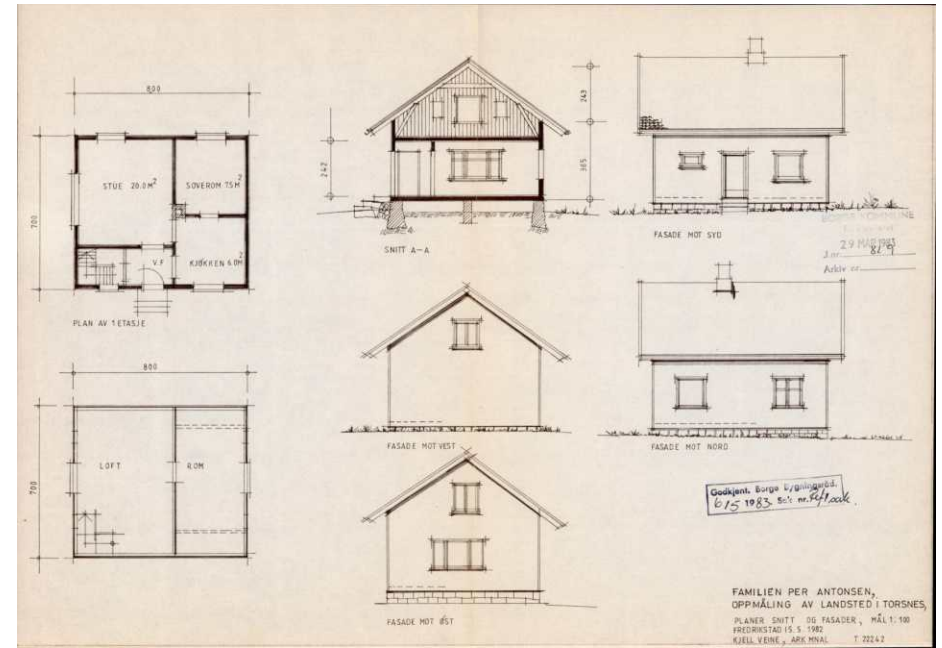
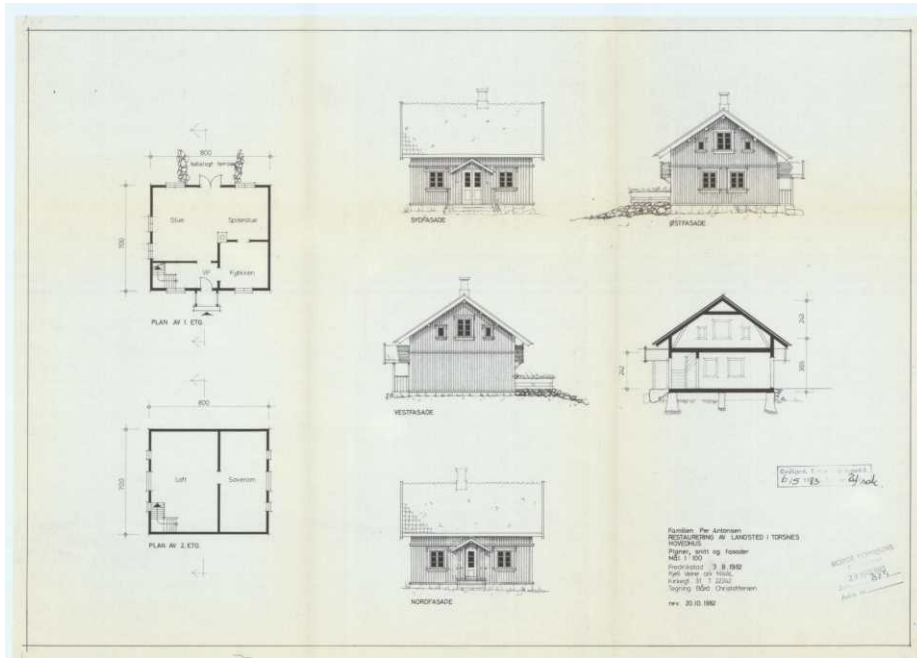
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

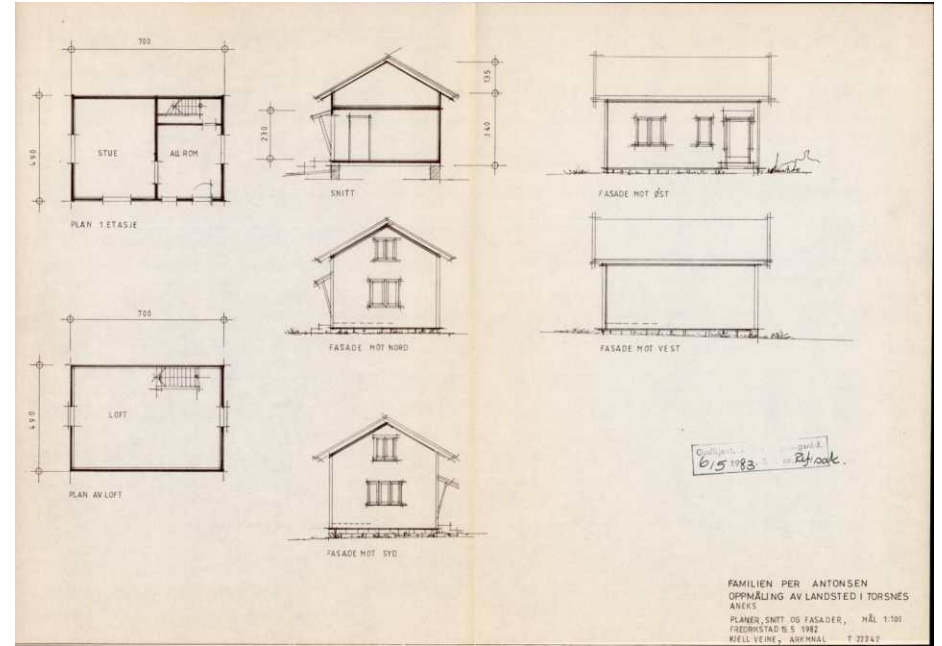
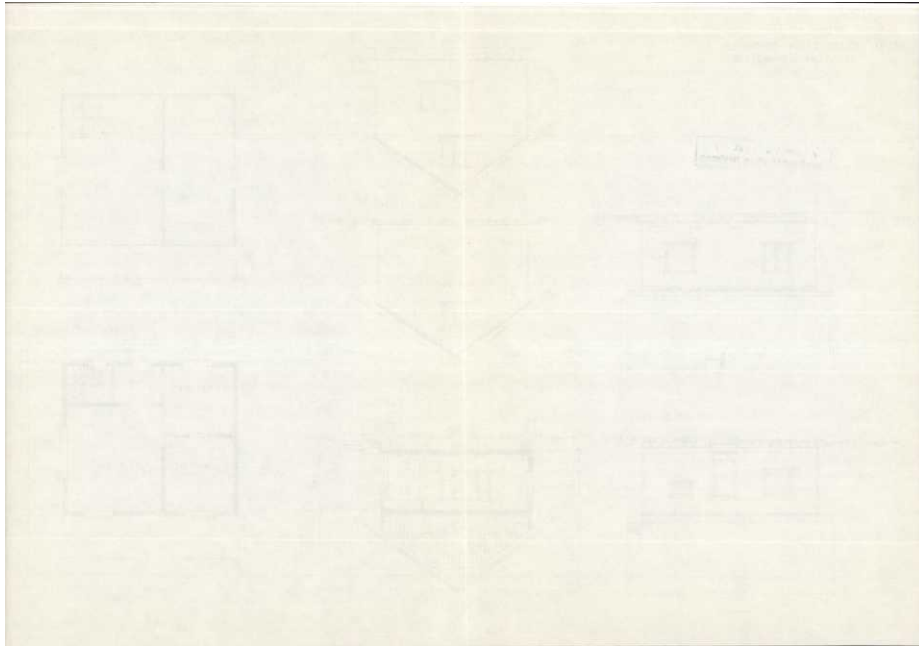
Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

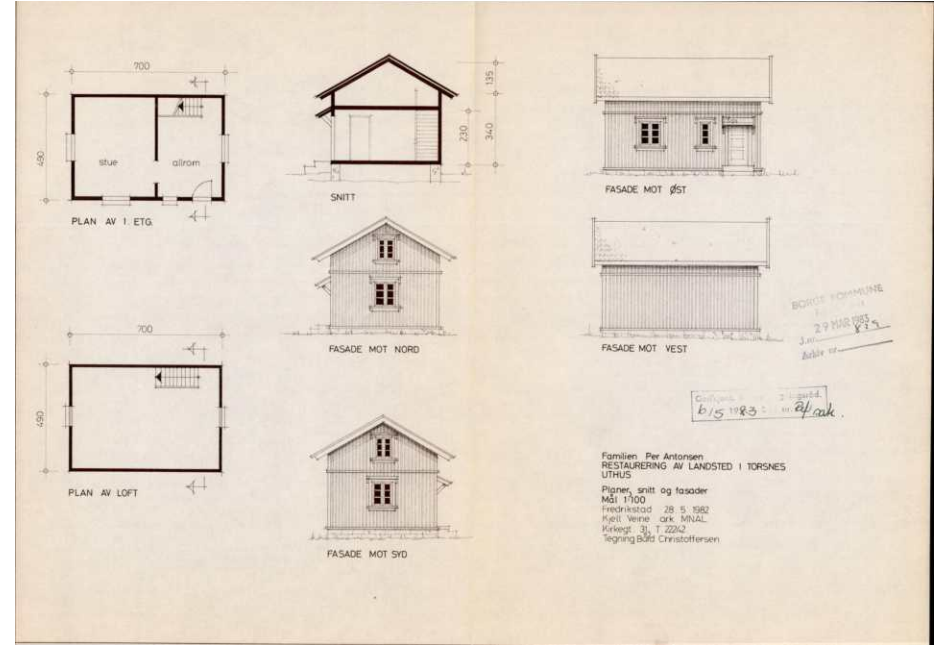
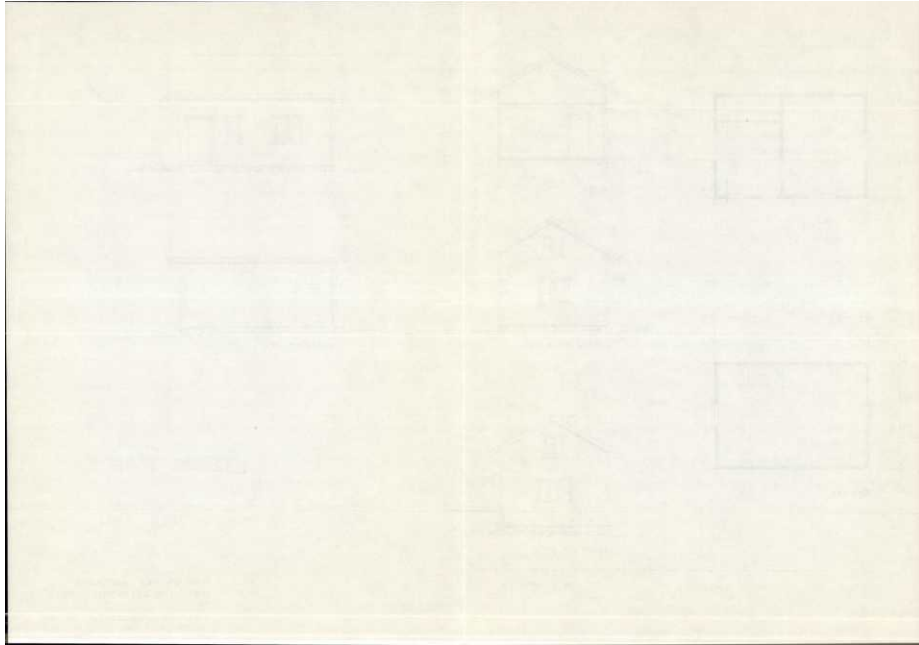
Kajal Hamad
avdelingsingenør

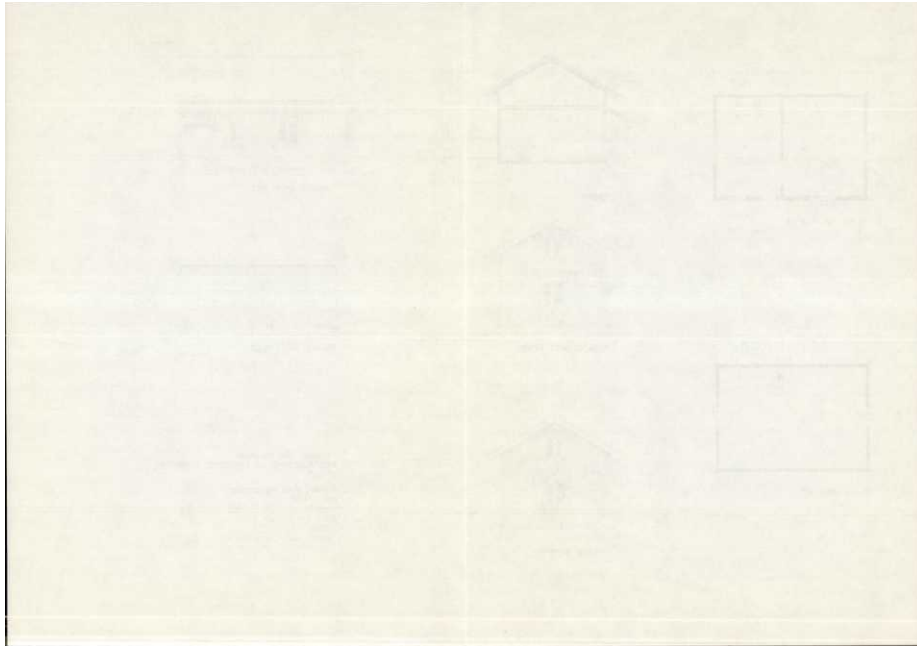
Kopi til eksterne mottakere:
FYLKESMANNEN I ØSTFOLD

POSTBOKS 325 1502 MOSS

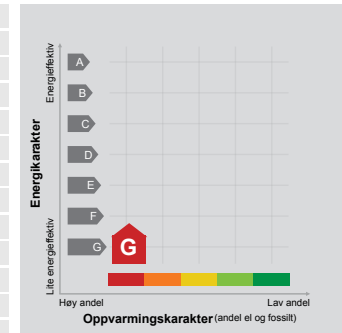








Adresse	Husvikveien 10
Postnummer	1634
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	695
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	2
Bygningsnummer	146908209
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-169581
Dato	17.09.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tiltak utendørs**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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.

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/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1875
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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. Energiarket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Platte til energiattest 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 microølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i fyll temperatur.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmeledere; 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 persiennor om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.

Nabolagsprofil

Husvikveien 10

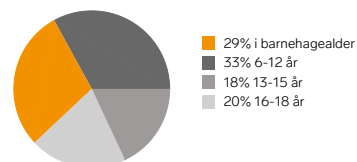
Offentlig transport

Husvikveien Linje 113, 123	15 min 🚶 1.4 km
Gamlebyen fergeteie Linje 803, 805	11 min 🚶 9.2 km
Vaterland fergeteie Linje 806	12 min 🚶 9.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	14 min 🚶 11.1 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	16 min 🚶 11.7 km

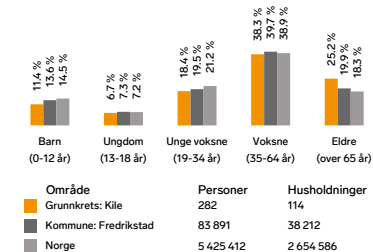
Skoler

Torsnes skole (1-7 kl.) 133 elever, 8 klasser	6 min 🚶 4.2 km
Borge skole (1-10 kl.) 143 elever, 12 klasser	11 min 🚶 9.2 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	14 min 🚶 11.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	19 min 🚶 12.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	14 min 🚶 11.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

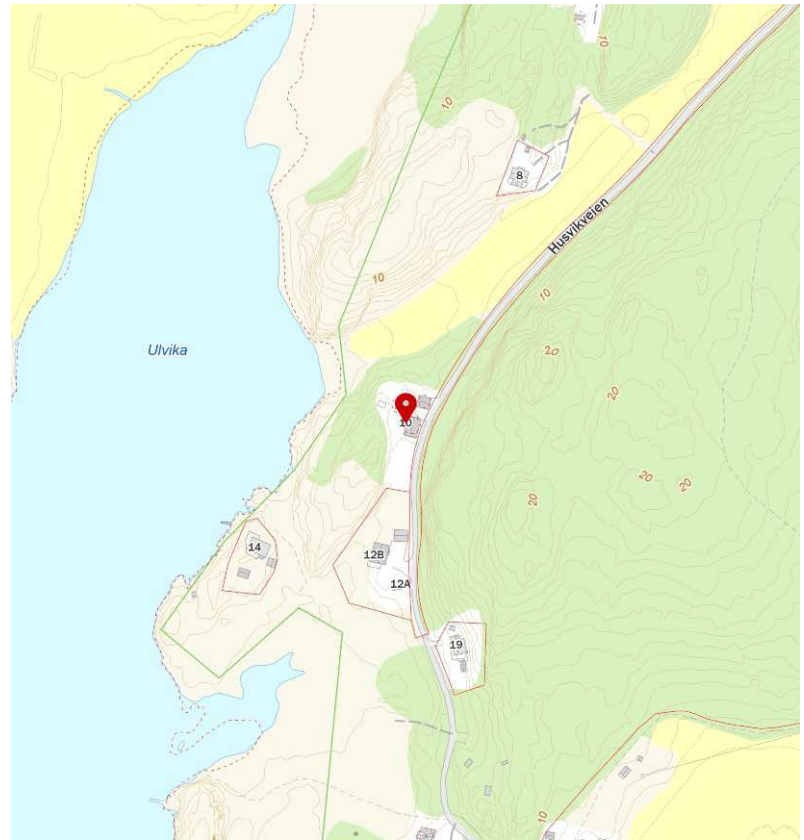
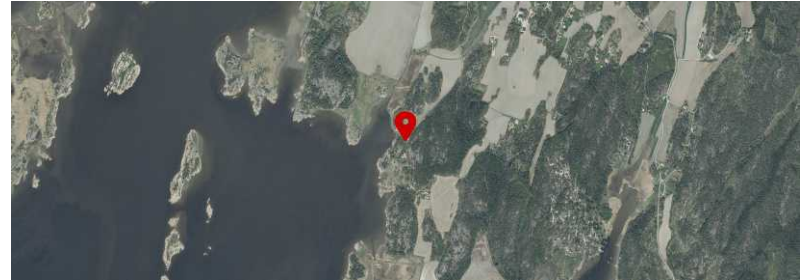
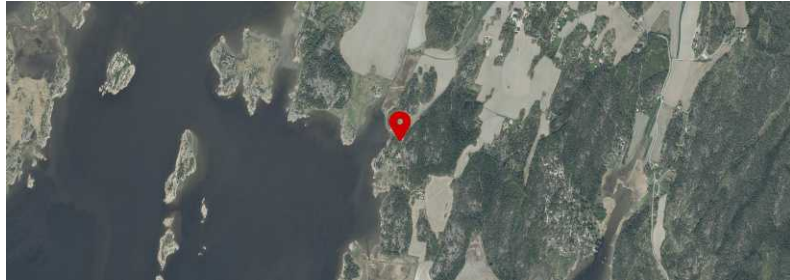
Gråtass barnehage Veelstoppen (0-5 å... 63 barn	5 min 🚶 4.1 km
Torsnes barnehage (0-5 år) 35 barn	6 min 🚶 4.2 km
Skjærviken barnehage (0-5 år) 57 barn	10 min 🚶 7.9 km

Dagligvare

Coop Prix Torsnes PostNord	5 min 🚶 4 km
Spar Gamle Fredrikstad PostNord	10 min 🚶 8.6 km

Sport

Torsnes idrettsplass Ballspill, fotball	4 min 🚶 2.8 km
Lyarkollen balløkke Ballspill	5 min 🚶 3.4 km
Actic Kongstenhallen	10 min 🚶
Expressgym Sellebakk	16 min 🚶



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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.



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

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

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/boligkjoperforsikring.

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, skadeinsekter, 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, skadeinsekter, 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 boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

NOTATER

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

STAVLUND AS

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

