



PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

STORTORVET 1C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

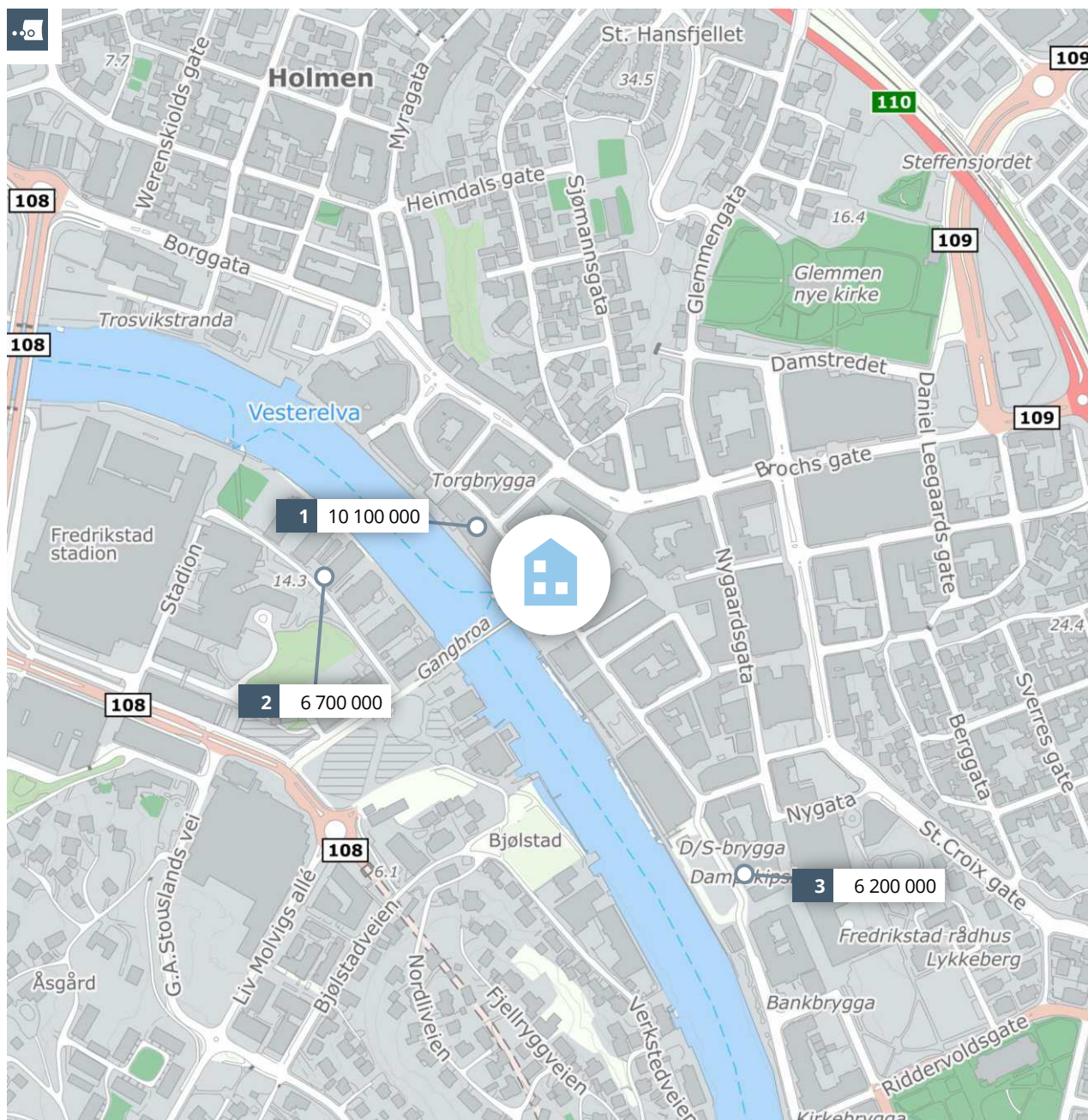
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verddivurdering **STORTORVET 1 C**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 28.03.2025

Meglers verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Caroline Skjerden Meyer.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Stortorvet 1 C, 1607 FREDRIKSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1909

GNR 300 BNR 1210 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS TORVET

Verdivurdert til

6 500 000

0

Fellesgjeld

6 500 000

Totalt

42 763

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	152 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår						1909

Fellesutgifter	2 488
Formue	0
Soverom	2
Etasje	4
Heis	
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

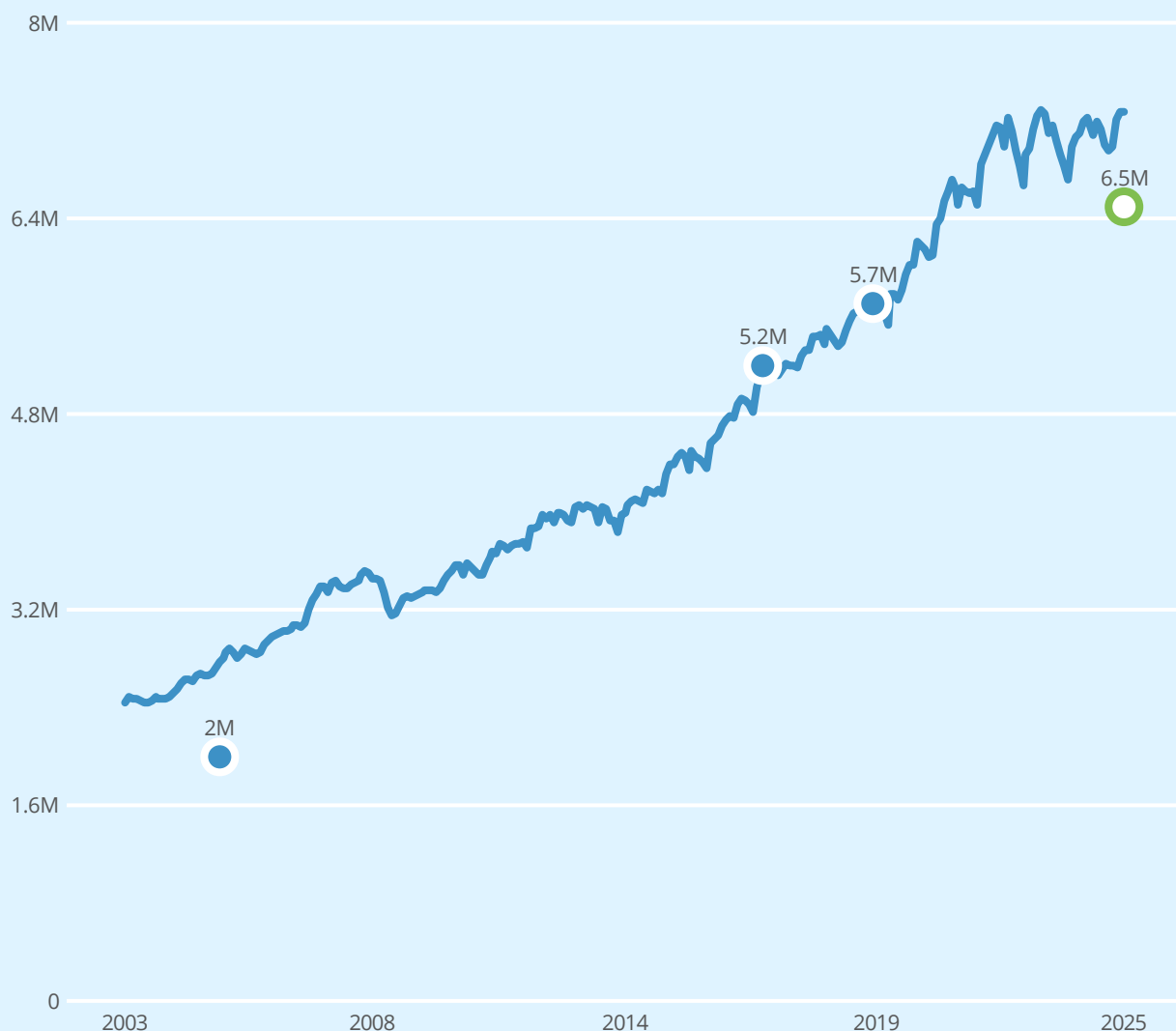
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Storgata 19 147 m ² 2000 5. etg 2 sov	27.11.2024	10 500 000	10 100 000	0	10 100 000	68 707
2 Gamle Beddingvei 17 92 m ² 2016 2. etg 2 sov	14.05.2024	6 750 000	6 700 000	0	6 700 000	72 826
3 Dampskipsbrygga 2 93 m ² 2006 3. etg 2 sov	19.04.2024	6 300 000	6 200 000	0	6 200 000	66 667

Stor og flott leilighet i en historisk bygård midt i sentrum. Utsikt mot elven og god tilgjengelighet til alt man trenger.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
05.08.2019	14.08.2019	19.11.2019	5 650 000	5 700 000	0	5 700 000	2
15.03.2017	21.03.2017	12.06.2017	4 950 000	5 200 000	0	5 200 000	
15.02.2005		15.02.2005	-	2 000 000	-	2 000 000	
20.12.2004		20.12.2004	-	5 400 000	-	5 400 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Det er denne markedsprisen som megler vurderer som riktig i dagens marked.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



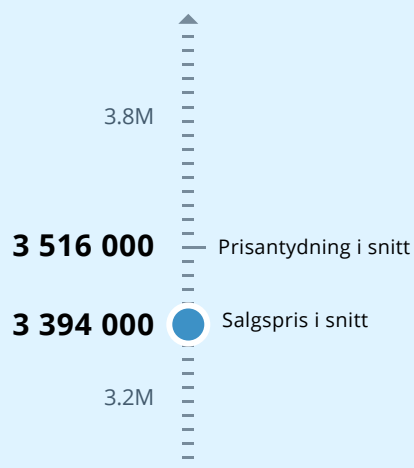
Leiligheter til salgs i TORVET grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

18
dager

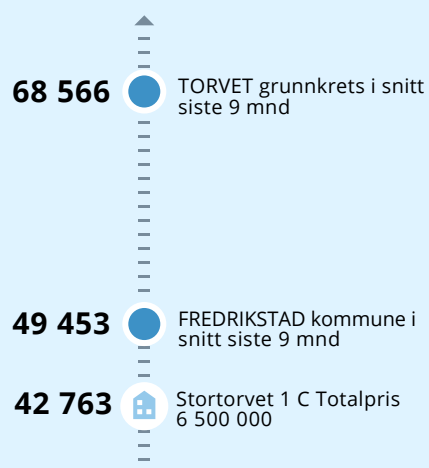
Leiligheter solgt i TORVET grunnkrets siste 9 mnd



Solgt i snitt i løpet av

135
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Stortorvet 1 C, 1607 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 300, bnr. 1210, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 11411-2577

Referansenummer: XK7045

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



Grydeland Eiendom as



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeendom.no

922 21 119



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4.etg beliggende i bolig blokk.

Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med varmekabler og peisovn.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt

Leilighet - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

innludt u peis Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv. Malt plater og fliser på vegg. Malte plater som himling. Etasjeskille i tre. Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Mursteinspipe med peisovn i stue. Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad til det store soverom.
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, veggengt wc og badekar.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Bad 2

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap og wc.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vaskerom

Malt strie på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Gulv er relativt flatt.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Vaskeromsinnredning.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen balansert luftbehandling på våtrom.
Vvb på ca 120l i vaskerom.
50 amp hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer.
6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler. Husbrannslange i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er felles arealer.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

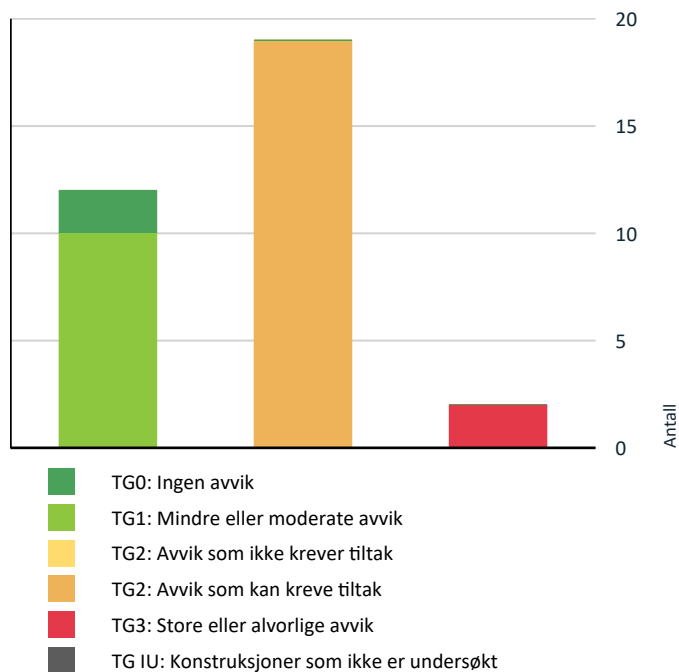
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

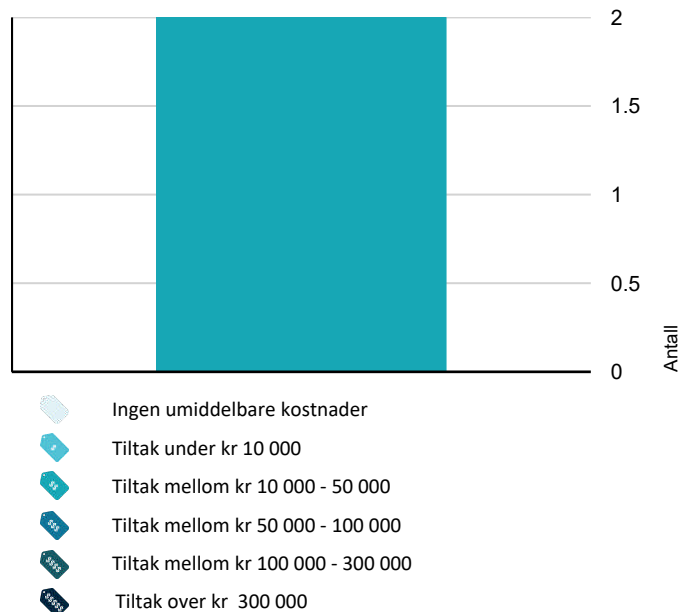
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport.

Merk; alle steder det er påvist eller indikert fukt eller zoologiske skadegjørere krever ytterligere undersøkelser. Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1909

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leilighet er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

innludt u peis Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG gis med bakgrunn av alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trenge litt ekstra kjærlighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mere enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Malt plater og fliser på vegg.
Malte plater som himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.

Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med peisovn i stue.

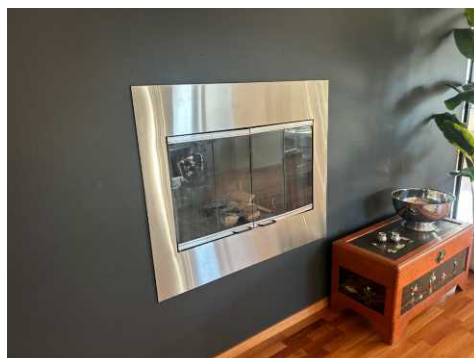
Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Alle 4 sider er ikke synlige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Bad til det store soverom.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder og bruksslitasje.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnise, servant med underskap, vegghengt wc og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Årvåk tilstand. Å ha gammel baderomsinnredning trenger ikke å være et stort problem, men det kan medføre noen praktiske og estetiske utfordringer som det kan være greit å være oppmerksom på:

Slitasje og funksjonalitet:

Gamle skuffer, skap eller hengsler kan være slitte og fungere dårligere, for eksempel kan de være vanskelige å åpne eller lukke. Overflater kan være skadet av vann, noe som kan gjøre dem mindre hygieniske eller vanskelige å holde rene.

Fuktproblemer:

Hvis innredningen er laget av materialer som ikke tåler fuktighet godt, kan det oppstå hevelser, råte eller mugg. Dette kan særlig være et problem hvis baderommet mangler god ventilasjon.

Estetikk:

Eldre innredning kan gi et umoderne uttrykk som kanskje ikke passer med resten av hjemmet, spesielt hvis det er skader eller misfarging.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

4.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstand settes med tanke på alder.

4.ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Gulv er relativt flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

4.ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4.ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskeromsinnredning.

4.ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

4.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

4.ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

4.ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

4.ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4.ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

4.ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

4.ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuksøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitt, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelser kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

4.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Stoppekran i rørskap er med umbrako nøkkel.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tiltak:

Anbefales montering av fast kran.



Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen balansert luftbehandling på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er kun luftbehandling på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftbehandling anbefales forbedret.

TG 1 Varmt vannstank

Vvb på ca 120l i vaskerom.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

50 amp hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektriker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

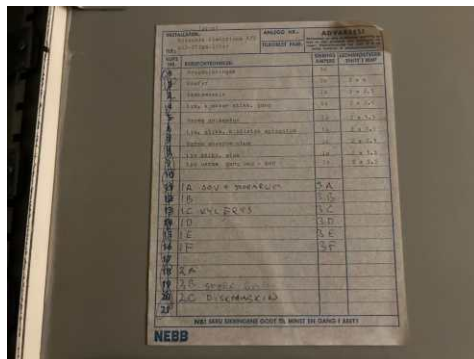
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler. Husbrannslange i gang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

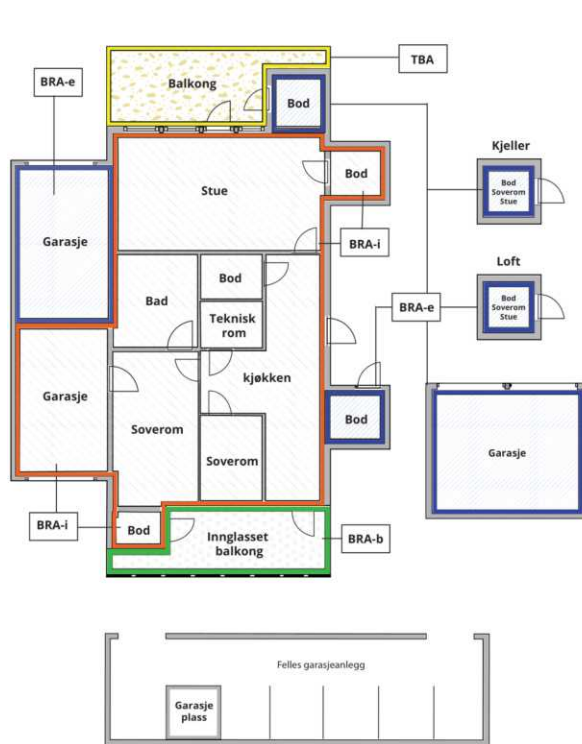
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4.Etasje	152			152	
SUM	152				
SUM BRA	152				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Kontor, Vaskerom, Omklingsrom, Bad 2, Gang, Bod, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vvb byttet av rørlegger Arne Nilsen i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	149	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	1210	0	2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Stortorvet 1 C							
Hjemmelshaver							
Tonholm Trude							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 4.etg beliggende i bygård i sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Hele tomten er fellesområdet.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Bebyggelsen

Boligblokk på .etg oppført i 1909. Bygningen er oppført i granitt / murkonstruksjoner og bindingsverk.

Grunnmur av granitt. Yttervegger er med granitt.

Valmet takkonstruksjon som er tekket med skifer stein. Takkonstruksjon i tre.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	25.03.2025	
3	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK7045>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Fredrikstad	
Oppdragsnr.	
108250028	

Selger 1 navn
Trude Tonholm

Gateadresse	
Stortorvet 1C	

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1607

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet varmtvannsbereder

Arbeid utført av

Arne Nilsen A/S

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggek i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-kontroll + brann-kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Bygget er gammelt, og jeg har ikke tilgang til kjeller etc så grunnforhold osv kan jeg ikke vite noe om men ikke merket problemer i oppgang/trapp/heis.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Tonholm	d68cddfbe4fa4be28ff37475 b21b64a50746cbaa	25.03.2025 09:11:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 108250028

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Stortorvet IC

Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	11 min  0.9 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	18 min  1.4 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	25 min  1.8 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	7 min  2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	12 min  0.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	4 min 
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min  0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Hollendergata Linje VY6	1 min  0.1 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	17 min  1.2 km
 Sandefjord lufthavn Torp	1 t 56 min 
 Oslo Gardermoen	1 t 40 min 

BARNEHAGER

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min  0.4 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min  0.5 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	12 min  0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Agentgaten	1 min 
Coop Mega Fredrikstad	4 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

 Torvbyen	4 min	
 Apotek 1 Hjorten Fredrikstad	0 min	
 Væstertorvet Vinmonopol	6 min	

SPORT

 Værstetorvet kunstisbane - ballban...	2 min	
 Fredrikstad stadion - Kunstgress	3 min	
 EVO Fredrikstad	3 min	
 Gymbox Fredrikstad	3 min	

«Kort vei til sentrum. lite støy, rolig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Turmulighetene

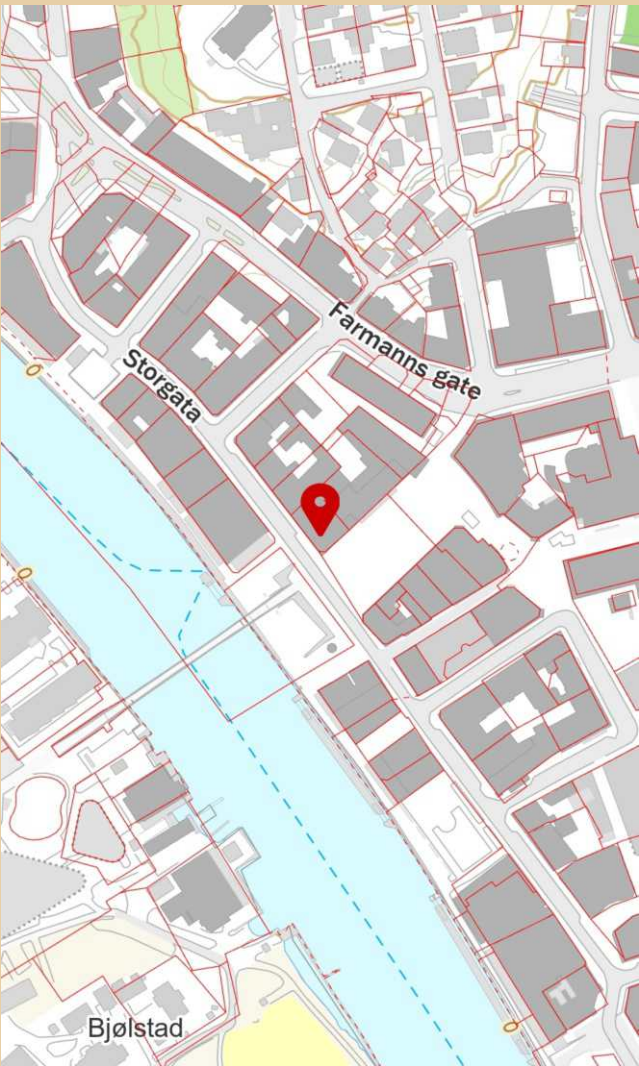
Nærhet til skog og mark 80/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående



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

Stortorvet 1C

Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	18 min 1.4 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	25 min 1.8 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	7 min 2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	12 min 0.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	4 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hollendergata Linje VY6	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	17 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 56 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.5 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	12 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Agentgaten	1 min
Coop Mega Fredrikstad	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

📍 Torvbyen	4 min	🚶
🏪 Apotek 1 Hjorten Fredrikstad	0 min	🚶
🍷 Væstertorvet Vinmonopol	6 min	🚶

SPORT

⚽ Værestetorvet kunstisbane - ballban..	2 min	🚶
⚽ Fredrikstad stadion - Kunstgress	3 min	🚶
🏊 EVO Fredrikstad	3 min	🚶
🏊 Gymbox Fredrikstad	3 min	🚶

«Kort vei til sentrum. lite støy, rolig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Turmulighetene

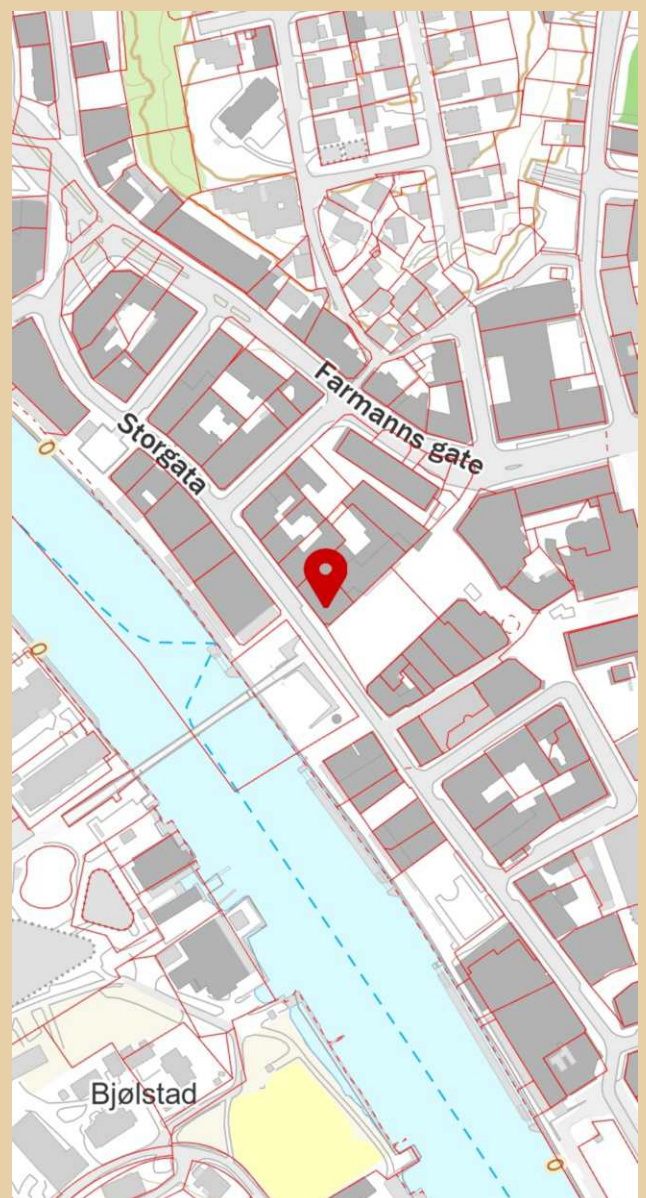
Nærhet til skog og mark 80/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Stortorvet IC

Nabolaget St.Hans fjellet - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	11 min
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	18 min
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	25 min
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	7 min
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	12 min
Hans Nielsen Hauge vgs	4 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fredrikstad kommune Gressvikbrygga	2 min
VTS P120	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hollendergata Linje VY6	1 min
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	17 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 56 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

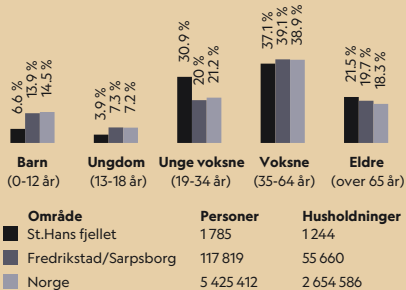
BARNEHAGER

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	5 min
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	12 min

DAGLIGVARE

Joker Agentgaten	1 min
Coop Mega Fredrikstad	4 min

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 58/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Gående

SPORT

⚽ Væretorvet kunstisbane - ballbane	2 min	🚶
⚽ Fredrikstad stadion - Kunstgress	3 min	🚶
🏊 EVO Fredrikstad	3 min	🚶
🏊 Gymbox Fredrikstad	3 min	🚶

«Kort vei til sentrum. lite støy, rolig nabolag.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100

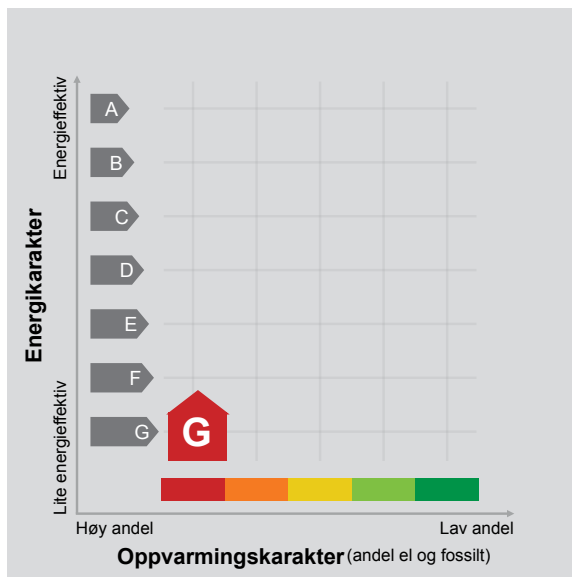
Vedlikehold veier
Godt velholdt 77/100



ENERGIATTEST



Adresse	Stortorvet 1C
Postnummer	1607
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1210
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	13411433
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-97570
Dato	26.03.2025



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

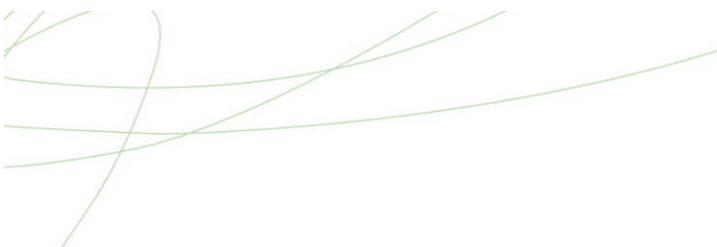
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1909
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	152
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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.

Plikten til energimerking 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

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tinglysingsgjenpart

Erklæring

Undertegnede Gjensidige forsikring ASA, organisasjonsnummer 995 568 217, som eier av eiendommen Stortorvet 1 gnr. 300, bnr. 1208 i Fredrikstad kommune, gir med dette eierseksjonssameiet Stortorvet 1 C (gnr. 300, bnr. 1210, seksjon 1, 2 og 3) rett til adkomst via fellesarealer/trappegang, samt bruk av heis, beliggende på gnr. 300, bnr. 1208 ("Arealet"). Arealet som omfattes av bruksretten er markert med grått under navnet "F1 1-3" i vedlagte plantegning datert 25.04.2013.

Adkomstretten er ikke eksklusiv, men forutsetter sambruk med eier/leietakere i Stortorvet 1 (gnr. 300, bnr. 1208). Sameiet Stortorvet 1 C belastes med 25 % av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Arealet, herunder (men ikke uttømmende regulert) drift/vedlikehold og utskiftninger av heis.

For 2013 var 25 % av felleskostnadene for Arealet budsjettet til kr 15.827,- inkl. mva.

Denne avtalen skal tinglyses.

Asld B/z
....., den....., 2014

For Gjensidige Forsikring ASA
IHT FULLTAKT

Erik Ranberg
ERIK RANBERG

For Vektergården Sameiet

Hona Ingebrigtsen
HONA INGEBRIGTSEN
Gjensidige Forsikring ASA
IHT FULLTAKT
Hjemmelshaver gnr. 300, bnr. 1210, /snr. 1



Doknr: 181317 Tinglyst: 04.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gy Eliv Andersen
NN GY ELIV ANDERSEN

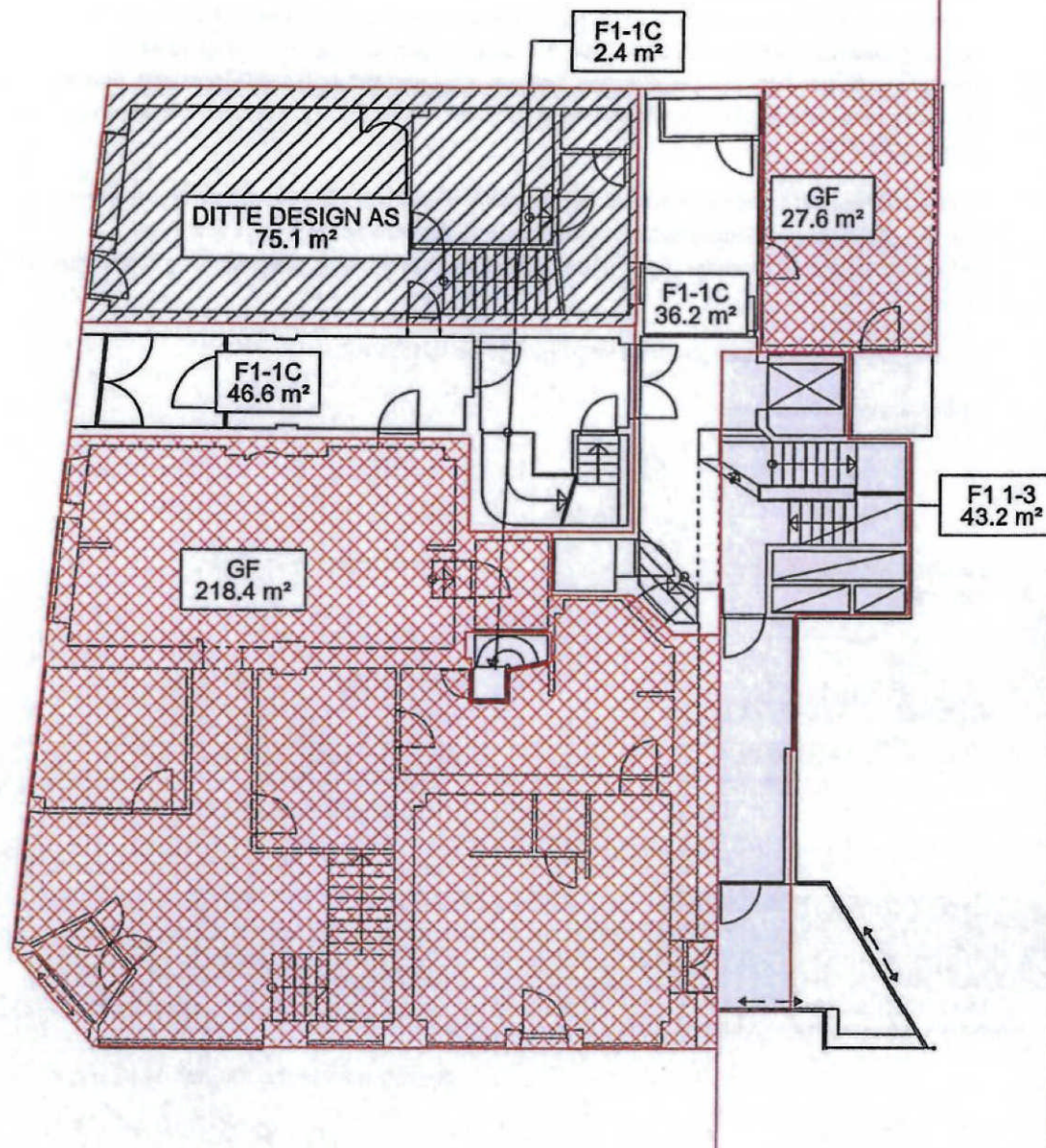
Hjemmelshaver gnr. 300, bnr. 1210, snr. 2

Rett kopi bevitnes

Torkildsen
Advokatfirmaet
Torkildsen & Co AS

Mota2 Gomah
NN MOTA2 GOMAH

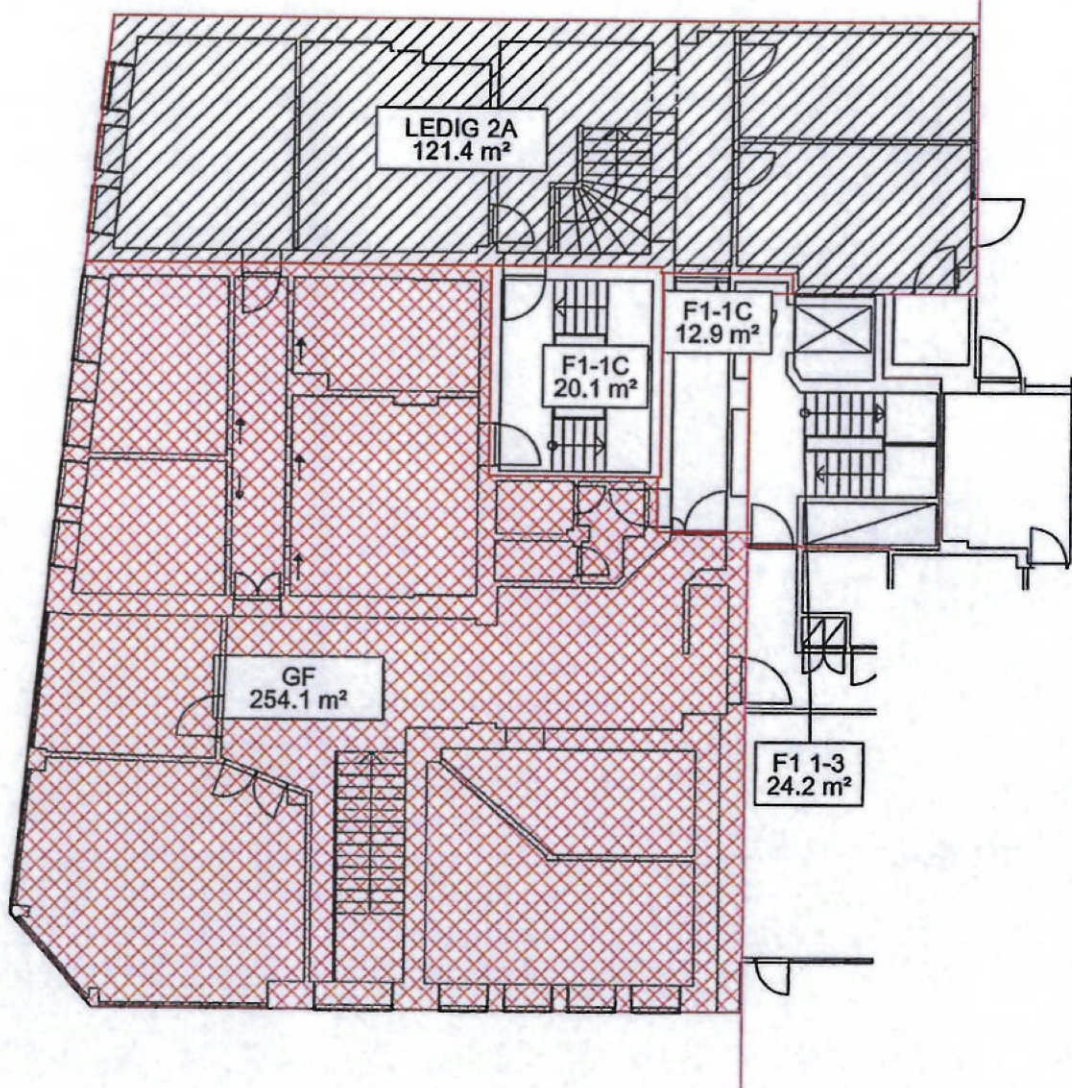
Hjemmelshaver gnr. 300, bnr. 1210, /snr. 3



Byggen. endr. ikke kontrollert av Roar Jørgensen AS.

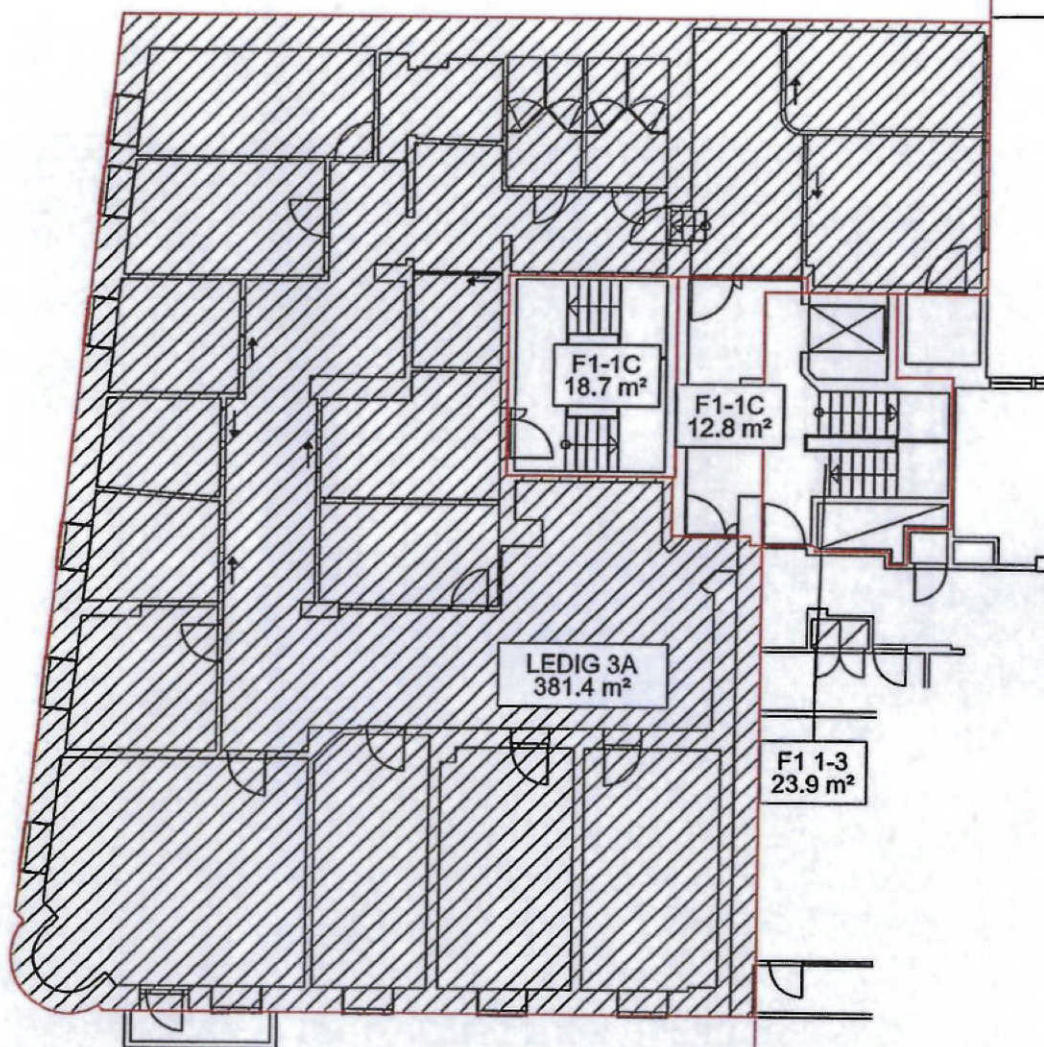
Underlagsmottatt 18.10.08 fra LinkSignatur.

Rev: 25.04.13	Sign: AMN	Eier	Prosjekt: STORTORVET 1C
Dato: 30.06.04	Tegnet av: GK	GJENSIDIGE FORSIKRING	FREDRIKSTAD
Prosj.nr. 1095	Kontrollert: GST	Forvalter:	Bygningsdel: PLAN 1. ETASJE
Roar Jørgensen AS		OSLO ARKIV	
Hovengen 45, 3311 Rindal, tlf. 92 12 90 00		Ark: A3	
		Tegn.nr.: 605	



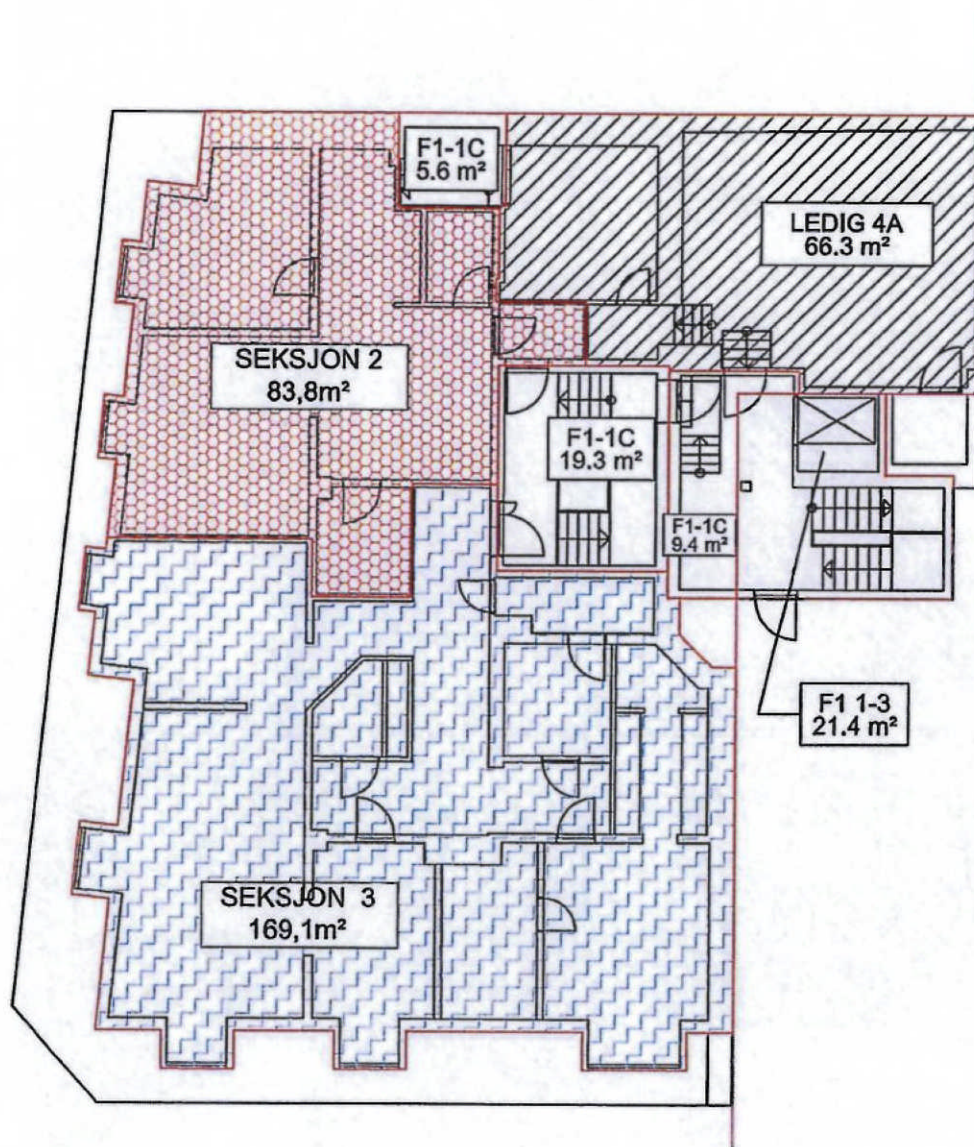
Bygn.m. endr. ikke kontrollert av Roar Jørgensen AS.
Underlagst materiale 18.10.03 fra LinkSignatur.

Rev: 25.04.13	Sign: AMN	Eier	Prosjekt: STORTORVET 1C FREDRIKSTAD
Dato: 30.06.04	Tegnet av: GK	GJENSIDIGE FORSIKRING	Bygningstype: PLAN 2. ETASJE areal seksjon
Prosj.nr. 1095	Kontrollert: GST	Forvalter:	Mål: 1:200 Ark: A3
 Roar Jørgensen AS Brevkassen 25, 3501 Fredrikstad, NO-22 17 00 00		 OSLO AREAL	Tegn.nr.: 606



Bygnum, endr. ikke kontrollert av Roar Jørgensen AS.
Underlagstilt 18.10.08 fra LinkSignatur.

Rev.: 25.04.13	Sign.: AMN	Eier	Prosjekt:
Dato: 30.06.04	Tegnet av: GK	GJENSIDIGE FORSIKRING	STORTORVET 1C FREDRIKSTAD
Prosj.nr. 1095	Kontrollert: GST	Forvalter:	Bygningsdel:
Roar Jørgensen AS		OSLO AREAL	
Hvorav: 65, 3311 Hordal, 12, 32 17 10 00		PLAN 3. ETASJE areal seksjon	
		Mål: 1:200 Ark: A3	
		Tegn.nr.: 607	



Bygn.m. endr. Ikke kontrollert av Roar Jørgensen AS.
Underlagstiltak mottatt 15.10.08 fra LHK Signatur.

Rev.: 25.04.13 Sign.: AMN Ejer

Dato: 30.06.04 Tegnet av: GK

Prosj.nr.: 1095 Kontrollert: GST

GJENSIDIGE FORSIKRING

Forvalter:

Prosjekt: STORTORVET 1C
FREDRIKSTAD

Bygningsdel: PLAN 4. ETASJE

areal seksjon

Utl.: 1:200 Ark: A3

Tegn.nr.: 608

Roar Jørgensen AS
Hornveierveien 45, 2011 Bergen, Tlf: 32 17 10 00





Age	Gender	Height	Weight	Body Fat %	Lean Body Mass (kg)	Basal Metabolic Rate (kcal/day)	Resting Energy Expenditure (kcal/day)	Thermic Effect of Food (kcal/day)	Physical Activity (kcal/day)	Total Energy Expenditure (kcal/day)
17-18	Male	170-185 cm	60-80 kg	10-15%	50-65 kg	1600-1800	1800-2000	200-300	200-400	2200-2500
19-20	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
21-22	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
23-24	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
25-26	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
27-28	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
29-30	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
31-32	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
33-34	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
35-36	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
37-38	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
39-40	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
41-42	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
43-44	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
45-46	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
47-48	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
49-50	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
51-52	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
53-54	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
55-56	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
57-58	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
59-60	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
61-62	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
63-64	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
65-66	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
67-68	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
69-70	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
71-72	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
73-74	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
75-76	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
77-78	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
79-80	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
81-82	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
83-84	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
85-86	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
87-88	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
89-90	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
91-92	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
93-94	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
95-96	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
97-98	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
99-100	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
101-102	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
103-104	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
105-106	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
107-108	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
109-110	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
111-112	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
113-114	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
115-116	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
117-118	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
119-120	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
121-122	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
123-124	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
125-126	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
127-128	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
129-130	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
131-132	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
133-134	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
135-136	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
137-138	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
139-140	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
141-142	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
143-144	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
145-146	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
147-148	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
149-150	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
151-152	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
153-154	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
155-156	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
157-158	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
159-160	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
161-162	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
163-164	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
165-166	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
167-168	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
169-170	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
171-172	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
173-174	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
175-176	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
177-178	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
179-180	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
181-182	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
183-184	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
185-186	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
187-188	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
189-190	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
191-192	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
193-194	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
195-196	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
197-198	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
199-200	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400	2250-2550
201-202	Male	175-190 cm	65-85 kg	10-15%	55-70 kg	1650-1850	1850-2050	200-300	200-400</	

101012	Plan kjeller	510431	A31-001	B
Glensidige Forskring Stortorget 1-3		Arbeidssteining		

[illegible][illegible][illegible]

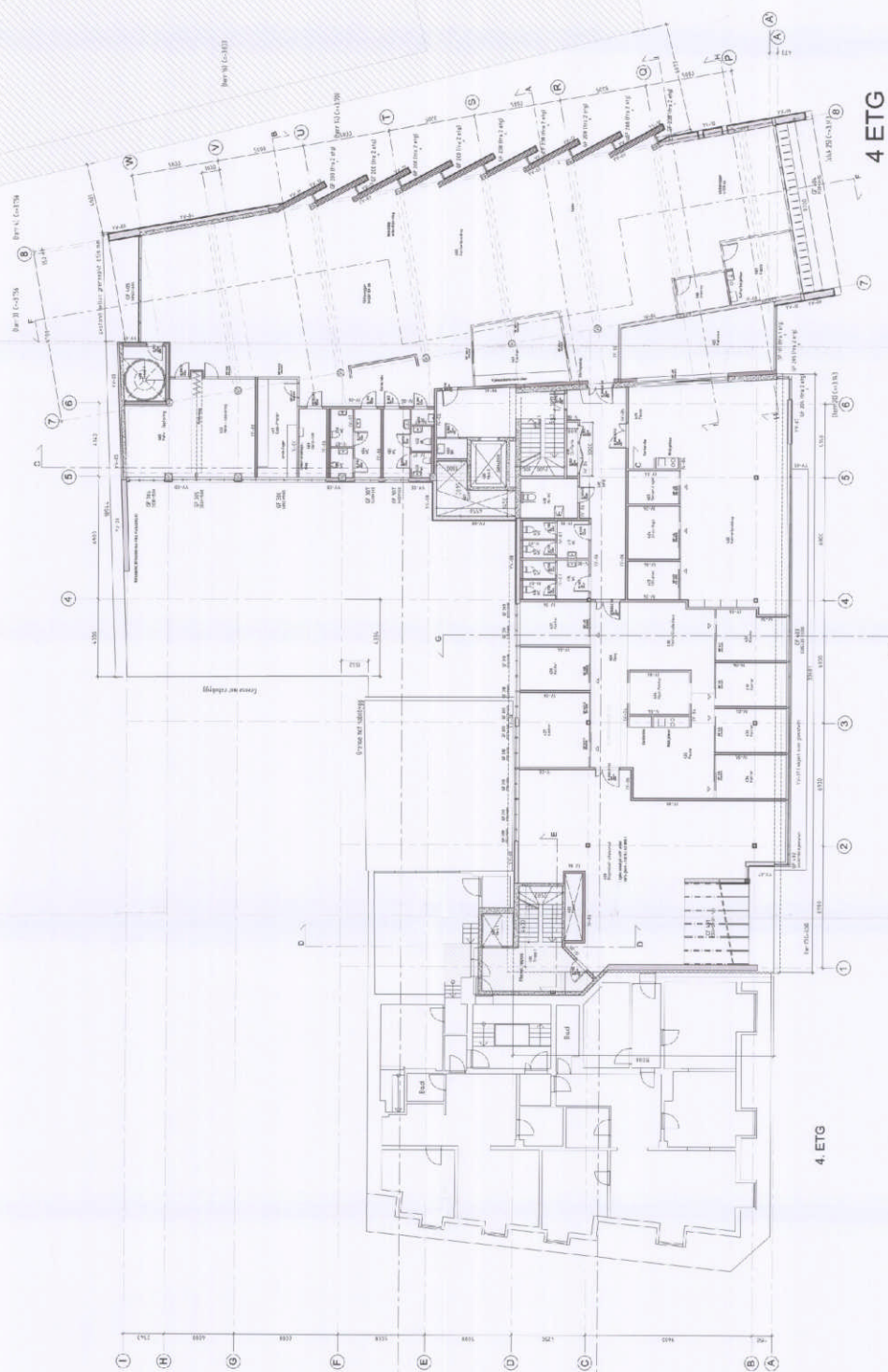
Vejgennemsnit	Størrelse	Størrelse	Størrelse
1:10	1:10	1:10	1:10
1:20	1:20	1:20	1:20
1:30	1:30	1:30	1:30
1:40	1:40	1:40	1:40
1:50	1:50	1:50	1:50
1:60	1:60	1:60	1:60
1:70	1:70	1:70	1:70
1:80	1:80	1:80	1:80
1:90	1:90	1:90	1:90
1:100	1:100	1:100	1:100
1:110	1:110	1:110	1:110
1:120	1:120	1:120	1:120
1:130	1:130	1:130	1:130
1:140	1:140	1:140	1:140
1:150	1:150	1:150	1:150
1:160	1:160	1:160	1:160
1:170	1:170	1:170	1:170
1:180	1:180	1:180	1:180
1:190	1:190	1:190	1:190
1:200	1:200	1:200	1:200
1:210	1:210	1:210	1:210
1:220	1:220	1:220	1:220
1:230	1:230	1:230	1:230
1:240	1:240	1:240	1:240
1:250	1:250	1:250	1:250
1:260	1:260	1:260	1:260
1:270	1:270	1:270	1:270
1:280	1:280	1:280	1:280
1:290	1:290	1:290	1:290
1:300	1:300	1:300	1:300
1:310	1:310	1:310	1:310
1:320	1:320	1:320	1:320
1:330	1:330	1:330	1:330
1:340	1:340	1:340	1:340
1:350	1:350	1:350	1:350
1:360	1:360	1:360	1:360
1:370	1:370	1:370	1:370
1:380	1:380	1:380	1:380
1:390	1:390	1:390	1:390
1:400	1:400	1:400	1:400
1:410	1:410	1:410	1:410
1:420	1:420	1:420	1:420
1:430	1:430	1:430	1:430
1:440	1:440	1:440	1:440
1:450	1:450	1:450	1:450
1:460	1:460	1:460	1:460
1:470	1:470	1:470	1:470
1:480	1:480	1:480	1:480
1:490	1:490	1:490	1:490
1:500	1:500	1:500	1:500
1:510	1:510	1:510	1:510
1:520	1:520	1:520	1:520
1:530	1:530	1:530	1:530
1:540	1:540	1:540	1:540
1:550	1:550	1:550	1:550
1:560	1:560	1:560	1:560
1:570	1:570	1:570	1:570
1:580	1:580	1:580	1:580
1:590	1:590	1:590	1:590
1:600	1:600	1:600	1:600
1:610	1:610	1:610	1:610
1:620	1:620	1:620	1:620
1:630	1:630	1:630	1:630
1:640	1:640	1:640	1:640
1:650	1:650	1:650	1:650
1:660	1:660	1:660	1:660
1:670	1:670	1:670	1:670
1:680	1:680	1:680	1:680
1:690	1:690	1:690	1:690
1:700	1:700	1:700	1:700
1:710	1:710	1:710	1:710
1:720	1:720	1:720	1:720
1:730	1:730	1:730	1:730
1:740	1:740	1:740	1:740
1:750	1:750	1:750	1:750
1:760	1:760	1:760	1:760
1:770	1:770	1:770	1:770
1:780	1:780	1:780	1:780
1:790	1:790	1:790	1:790
1:800	1:800	1:800	1:800
1:810	1:810	1:810	1:810
1:820	1:820	1:820	1:820
1:830	1:830	1:830	1:830
1:840	1:840	1:840	1:840
1:850	1:850	1:850	1:850
1:860	1:860	1:860	1:860
1:870	1:870	1:870	1:870
1:880	1:880	1:880	1:880
1:890	1:890	1:890	1:890
1:900	1:900	1:900	1:900
1:910	1:910	1:910	1:910
1:920	1:920	1:920	1:920
1:930	1:930	1:930	1:930
1:940	1:940	1:940	1:940
1:950	1:950	1:950	1:950
1:960	1:960	1:960	1:960
1:970	1:970	1:970	1:970
1:980	1:980	1:980	1:980
1:990	1:990	1:990	1:990
2:000	2:000	2:000	2:000

Plan 2. etage
510431 A31-201 B

Glensidige Forsikring
Stortorget 1-3

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]



4. ETG

4 ETG

[illegible]

MERKNADER TAKTEKING

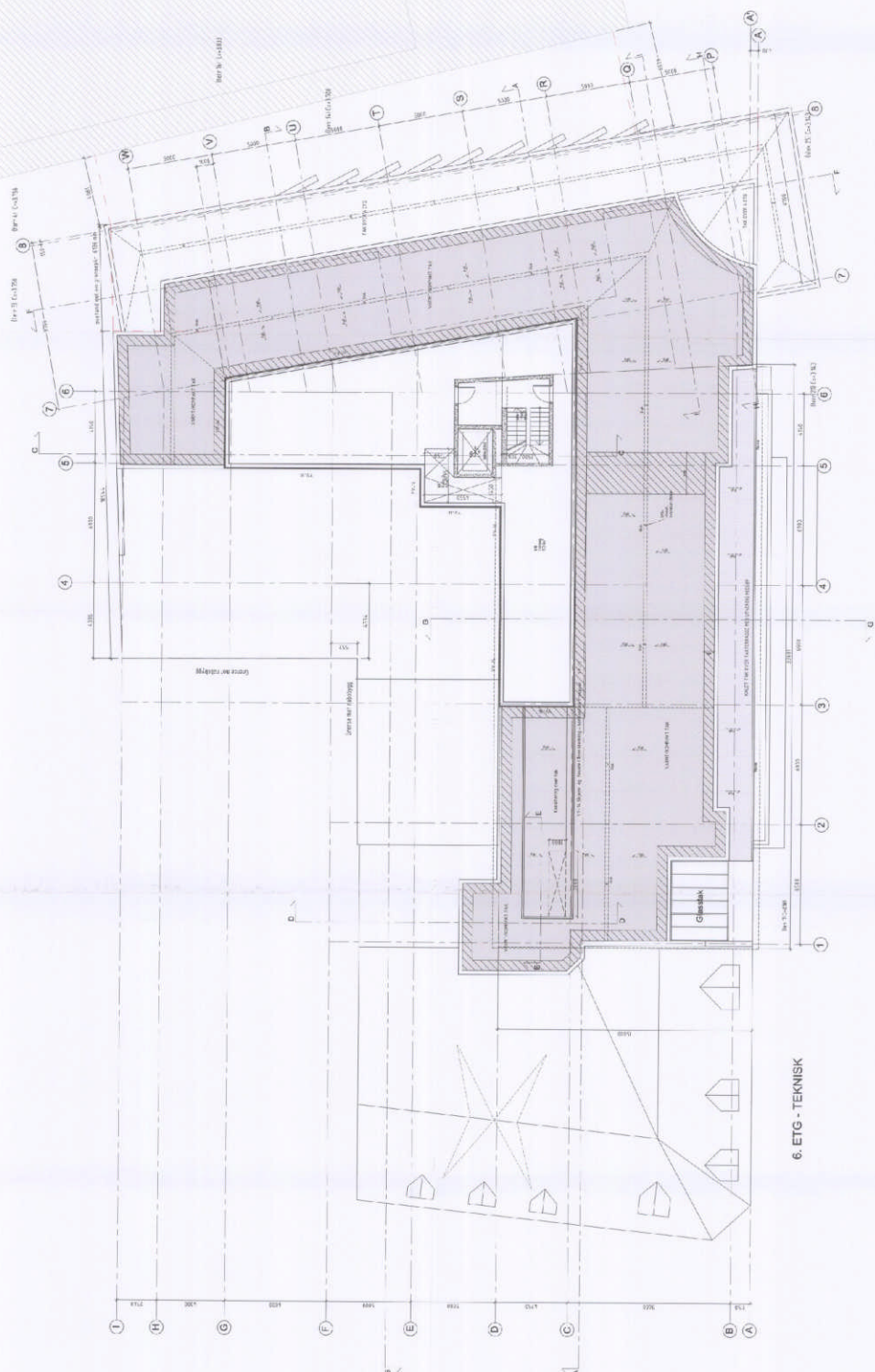
Taktoeking utføres i h.h.t. typeveiledning nr 6.
Krav til fugtsetting mellom evt. bulkløker.
Gedinsten isoleres av tømmer.

Skravet areal = areal som må brændes af rundt gennemføringer og mod brændbare genstande.

BRANNSFERRE
ROCKWOOL TUNG PLATE (2
BREDE:

MIN 600mm VED GÆLMS
OG GJENOMFØRINGER.
LEGGES MED TILSVARENDE
FALL SOM I SOLASJONEN EL

ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ
HYGGET FØR OPPSTART



6. ETG - TEKNISK

[illegible]



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 1210	Fnr: 0	Snr: 2 ▼
Adresse:	Stortorvet 1C ▼		
Areal:	ca. 406.6 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
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 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Urban 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 Nasjo 1130 - Sentrumsformål	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 146 Sentrum nord-vest med endr.25.08.88.(del av sentrum-NV)	Formål/Hensynssone: 990 - Annet kombinert formål	Godkjent/vedtatt: september 10, 1981
Reguleringsbestemmelser: Regbest146_140.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1210/0/2

Eierrepresentant: Tonholm Trude

Regningsmottaker: Tonholm Trude

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1210	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13411433	Butikk/forretningsbygning	Tatt i bruk	Overmatings- og serveringsvirksomhet		153

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
TONHOLM TRUDE	STORTORVET 1C	1607 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	3 664 800,00 0/00	kr 3,20	01.03.2025	1/1	0	kr 11 727,00
						kr 11 727,00



Multiconsult AS

Pb 1424
1602 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse

2006/14574-47-43016/2010-TRBM

Klassering

300/1208

Dato

08.04.2010

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
467/10

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 19.03.2010 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Stortorvet 1, 1C og 3
Gnr. 300 Bnr. 1208-10, 1212

Arbeidets art: Påbygg, ombygging og nybygg.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:



Skatteetaten

Dato
11.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 1210 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Stortorvet 1C, 1607 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 287 163 Som sekundærbolig: kr 5 148 651
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tlf 800 80000

Grunnkart med ortofoto

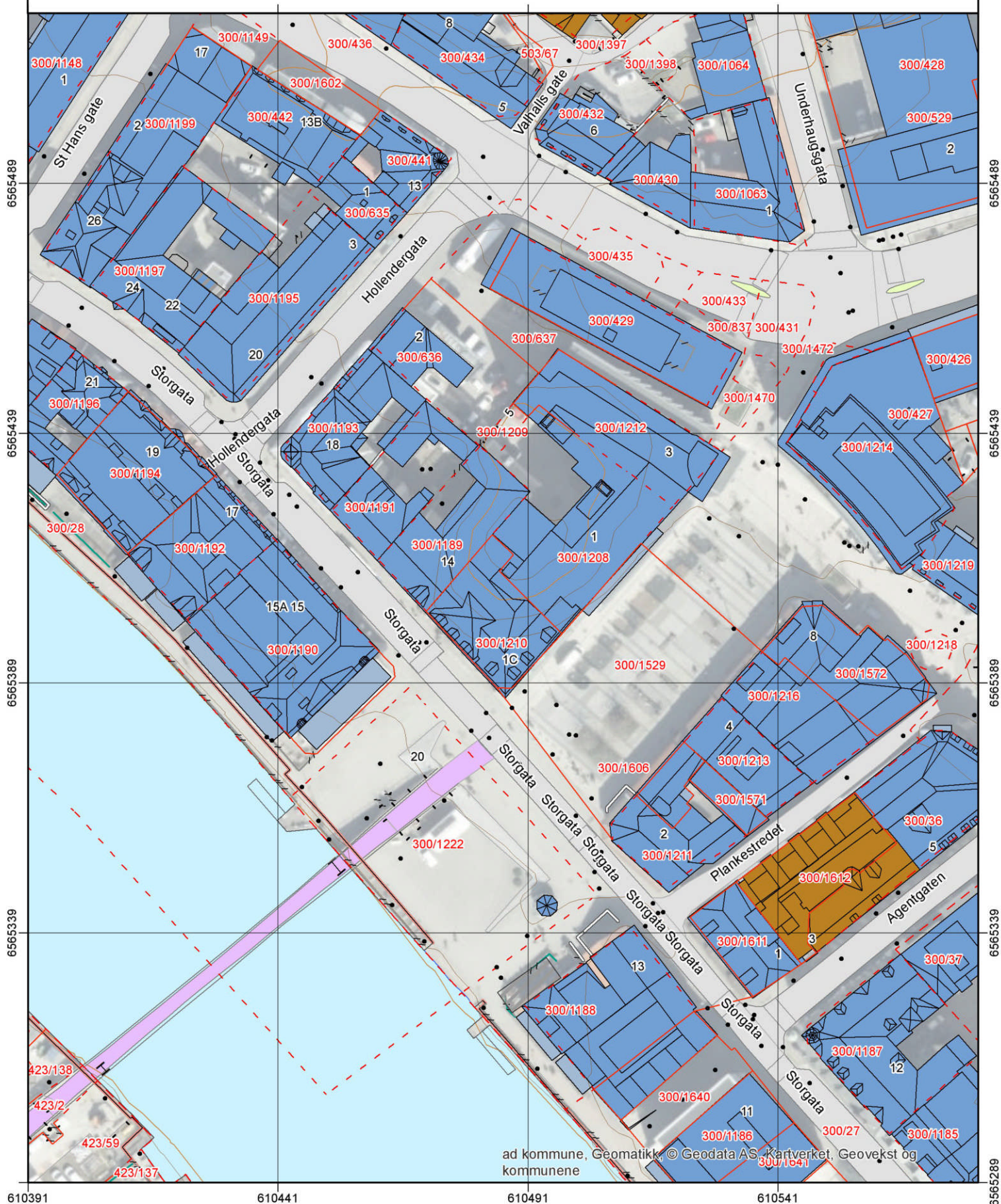
Adresse: Stortorvet 1C, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1210/0/2

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-11



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



Grunnkart

Adresse: Stortorvet 1C, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1210/0/2

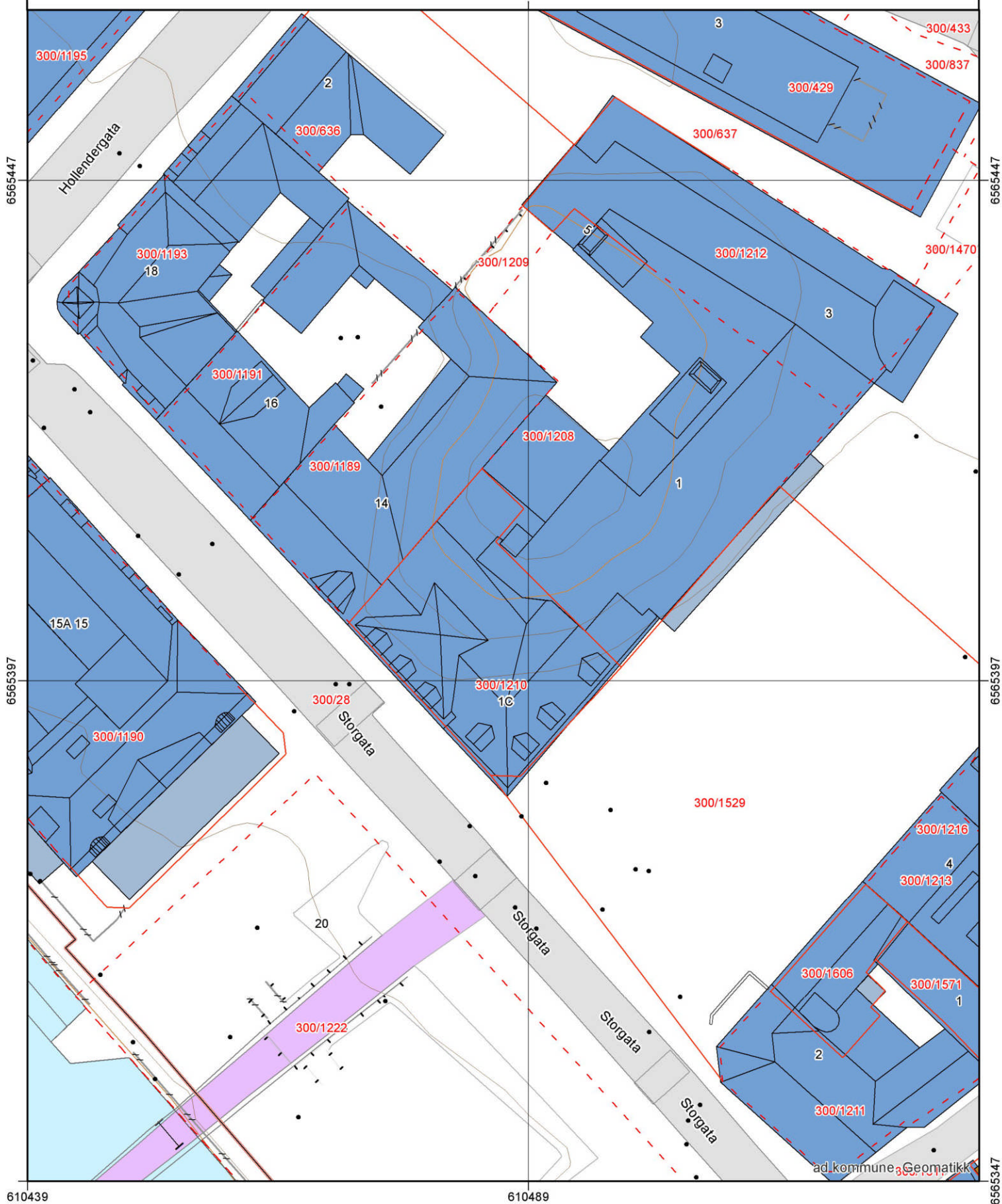


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-11



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





PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 300, bnr. 1210, snr. 2 i Fredrikstad
Adresse: Stortorvet 1C, 1607 FREDRIKSTAD
Onr. 108250028

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2488,22

Felleskostnader inkluderer FORSIKRING, STRØM FELLE, KOM. AVG, RENTHOLD, HEIS, VEDLÛKHOLD, VAKTMESTER, FORR. FØRER

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	<u>-</u>
avdrag	Kr	<u>-</u>
og driftsutgifter	Kr	<u>2488,22</u>

Utestående krav: 42.670,30 pr 27-3-25 + renter/omk.

Forsikret i PRENTIND/ Polisenr 18071 Forfall 21-7-24 Betalt 6-8-24
VENO

Andel felles gjeld kr. - pr -

Långiver / lånenr. -

Lånets totale saldo - pr -

Lånetype - Antall terminer årlig : -

Årlig rentesats - pr -

Dato siste termin -

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. - pr -

Total formue kr. - pr -

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

NEI

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

NEI - IKKE NOE KJENT



PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

—

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

—

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

NEI

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

JA

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

NEI

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr

Kr

—

Innhenting av opplysninger

Kr

2000,-

Evt. andre gebyrer

Kr

—

Kontonummer for gebyrer:

6105.06.96005

Styreleder i sameiet

Navn:

TOLLEF MYRVANG JENSEN

Adresse:

LENAFJELLET 30, 1621 GRESSVIK

Telefon:

920 48948

Fax:

E-post:

tmjensen@jenseneiendom.no

Send svar til:

caroline.skjerden.meyer@privatmegleren.no

Dato og sted:

27.3.25 FR. SØND

Tollef Myrvang Jensen

VEDTEKTER

før

VEKTERGÅRDEN SAMEIET, GNR: 300, BNR: 1210, I FREDRIKSTAD.

§ 1. Sameiets organer.

Sameiermøte er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innenn utgangen av april måned. Sameiet skal ha styre, og styrets funksjoner skal utøves i felleskap. I felles anliggender kan sameierne i felleskap representere sameiet og forplikte det ved underskrift. Styret skal bestå av minst to medlemmer.

Sameiet skal ha revisor dersom sameiermøtet vedtar det.

§ 2. Fellesutgifter.

Dersom sameiermøtet bestemmer at sameierne skal betale fellesutgifter utlignes dette mellom sameierne på basis av sameierbrøken iht. seksjonsbegjæringen.

Sameierne er etter fastsettelse, forpliktet til å innbetale det nødvendige beløp for dekning av andel av fellesutgifter, opplegging av vedlikeholdsfond m.m.

§ 3. Utvendig vedlikehold.

Utvendig vedlikehold av eiendommen, herunder pussing, maling, reparasjoner på tak, takrenner etc. besørger sameierne i felleskap. Snørydding, strøing, feiing, vask og lignende av fellesarealer/fortau besørges av sameierne i felleskap etter avtale og utgiftene fordeles forholdsmessig i samsvar med sameierbrøken.

§ 4. Fellesarealer.

Fellessarealer som trapp og trappeganger har sameierne et felles ansvar for rengjøring og vedlikehold.

§ 5. Rådighet over seksjonen.

Den enkelte sameier rår som en eier over egen seksjon.

§ 6. Øvrige bestemmelser.

Bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997 nr 31 gis anvendelse der disse vedtekter ikke bestemmer annet.

LØSØRE OG
TILBEHØR

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-antenner 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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stortorvet 1C, 1607 Fredrikstad
Gnr. 300, Bnr. 1210, Snr. 2, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250028

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad
Saksbehandler: Caroline Skjerden Meyer
Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 69 206
E-post: caroline.skjerden.meyer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-