NORDVIK

Nøklestadveien 18

2 soverom | 102 kvm | Enebolig



Velkommen til

Nøklestadveien 18

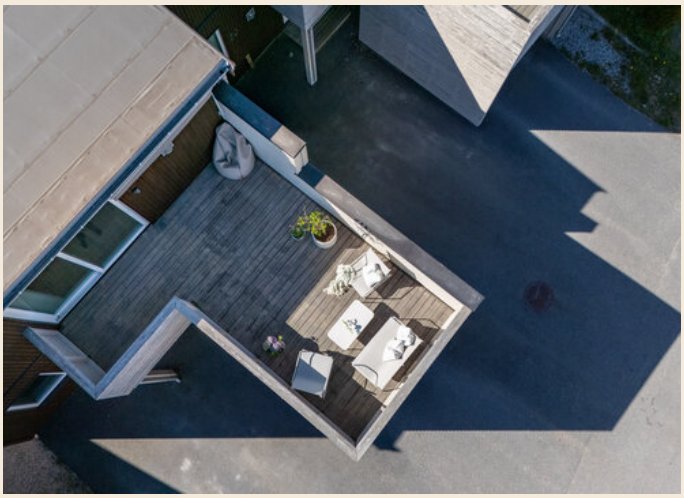
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
36	Om boligen
45	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
90	Vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne og stilfull enebolig i trivelig sameie. Smart planløsning, lyse nordiske rom og solrike uteplasser med utsikt.

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**131 090,-**
Totalpris	**5 331 430,-**
Fellesgjeld	**340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 015,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Boligen ligger på Leie kun en 10 minutters sykkeltur fra sentrum. I retning Bingedammen og Kjæråsen finner du flotte turmuligheter i hverdagen, og det er kort vei til Fredrikstadmarka. Skole, barnehage og dagligvarebutikker ligger i gangavstand, og i tillegg har nærområdet et rikt idretts- og aktivitetstilbud for både unge og voksne. Den kjedede eneboligen fra 2017 strekker seg over to etasjer, med carport under terrassen i 2. etasje. På vestsiden har du både lun, innglasset balkong og solrik terrasse. Svale rom og behagelig flater med lyse parkett retter tankene mot skandinavisk design. I dag har boligen 2 soverom, men ved behov for ett tredje kan walk-in-garderoben gjøres om til soverom. Dette er en perfekt bolig for par i alle aldre og mindre barnefamilier.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 56 kvm





2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 65 kvm







































































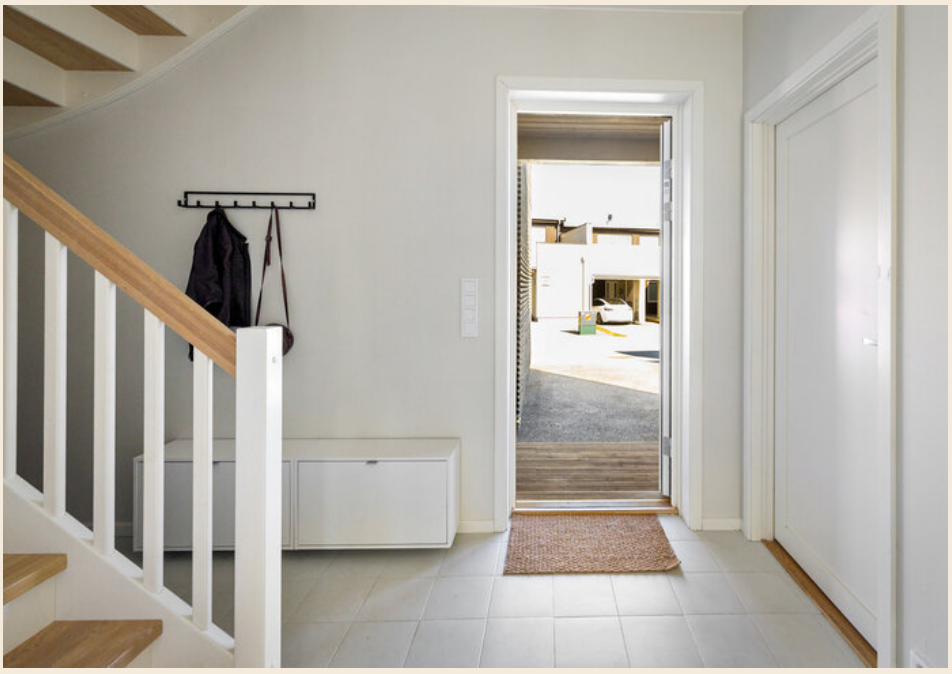









MAN
CAVE








18
16





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0053/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr 204, bnr 138, snr 6 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Katarina Maurseth

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
340,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 200 340,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
130 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
150 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 331 430,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 351 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 14 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. -Gang, bad, vaskerom, to soverom og garderoberom
BRA-e: 5 kvm. -Bod
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. -Stue, kjøkken og bad
BRA-b: 14 kvm.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 19 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,45 - 2,70 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,36 - 3,18 meter

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet.
Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår

Standard
Fra carporten går du tørrskodd til inngangsdøren. Gangen er lyst flislagt og har rene hvite flater. Det merker fort at dette er en ny og moderne bolig med god standard. Allerede her har du kontakt med andre etasje gjennom det åpne trapperommet. Fra gangen har du adkomst til to soverom. Hovedsoverommet er deilig og romslig med en skikkelig walk-in-garderobe. Her har du dessuten en glassdør med eksklusiv utgang til terrassen. Soverommene ligger nær badet, som med hvite veggfliser og hvitt møblement og dusjsone, fremstår rent og tiltalende. Innenfor ligger et eget vaskerom, klar til å betjene familien. Ved behov for ett tredje soverom kan walk-in-garderoben gjøres om til soverom.

Trappen tar deg opp i kombinert stue og kjøkken, som bortsett fra enda et fint baderom, er etasjens eneste rom. Her møter slette, svale vegger en lys, delikat parkett. Stilen er elegant og nordisk. I stuen er himlingen åpen og skrår fra vest mot øst. Dette gir flott dynamikk, bevegelse og høyde helt opp til 3,18 m. Stuerommet for øvrig preges av de store vinduene og balkongskyvedørene som fyller rommet med både lys og utsikt fra to retninger. Utenfor har du en innglasset, vestvendt balkong, som gir deg utsikt over nabohus og et stort grøntområde. Å ha et overbygg og vegger som kan åpnes og lukkes, utvider bruksmulighetene enormt, og gjør balkongen til en perfekt utestue. Den østvendte terrassen, ovenpå carporten, fortoner seg som en takterrasse, og utsikten domineres av himmel og fjerne tretopper.

Stuen er lett å dele inn i soner, spisestue og dagligstue, takket være noen hjørner. Innerst ligger kjøkkenet, som med sin minimalistiske, rene hvite innredning fra Sigdal er en fryd for øyet. Den påkostede steinbenkeplaten kroner verket. Kjøkkenet er dessuten velutstyrt med gode hvitevarer og et vinskap. Avstanden til balkongen lar deg ubesværet servere gjester som sitter i den herlige utestuen. Dette er en attraktiv bolig for unge par i alle aldre og små barnefamilier.

Parkering
Parkering i carport og en ekstra parkeringsplass rett utenfor boligen. El-billader montert på husvegg i carport Det er også gjesteparkering på tunet.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende:
-Ditt Uterom har innglasset verandaen.
- På kjøkkenet er det byttet benkeplate og nedfelt vask.
- Montert el-billader.
- Peisen er fjernet, men det kan settes inn på nytt dersom det er ønskelig

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for installasjon av anlegget, utført av Østfold Elektro og installasjoner utført etter byggeår, utført av Elektrosmia og ZK Elektro. Vedlagt i boligens boligmappe.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ditt Uterom har innglasset verandaen. Peisen er fjernet, men det kan settes inn på nytt dersom det er ønskelig.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen er fra 2017 og ble lagt ut for salg i 2020. Det er rapporter knyttet til tidligere salg av boligen.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnforhold er ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datostempling fra byggeår. Isolert ytterdør med glassruter.

Pulttak konstruert med sperrer i tre. Takets oppbygning med taktro eller lignende, utvendig tekket med papp/membran.

Boligen har markplatting i 1.etasje, fundamentering er ukjent. Terrassebord på overside. I 2.etasje er det terrasser oppført i
trekonstruksjon med papptekket gulv, tilfarere og terrassebord på overside. Rekkverk i malt trepanel og spileformat. Terrasse mot vest er innglasset i senere tid.

Bygningsdeler som har fått TG2:
7.1.3 Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
-Vanninntak er noe ugunstig plassert/tilpasset. Det er dels åpent i gipsvegg og hvordan tettesjikt er utført rundt denne er ikke mulig å kontrollere. Dette kan være et risikopunkt dersom en lekkasje skulle oppstå i tilkobling som kan gi følgeskader mot tilstøtende rom

7.2.2 Bad 1.etasje Overflate gulv
-Sprukket gulvflis på venstre side av dør. Årsak er ukjent og tilstand under kan ikke kontrolleres
-Det registreres at siste flisrad mot terskel har mindre motfall. Dersom en lekkasje skulle oppstå på gulv, kan det være en risiko for at vann kan samle seg mot terskel og ikke renne tilstrekkelig mot sluk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen anmerkninger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 1.3 Terrengforhold
Tomten er relativ flat, det er asfaltert parkeringsareal og noe grus på langsiden av boligen, mindre gressarealer og diverse beplantninger. Terrengforhold er felles for bebyggelsen og derfor ikke videre vurdert.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Takets oppbygning med taktro eller lignende, utvendig tekket med papp/membran. Ingen tilkomst for vurdering av taktekkingen. Detaljer knyttet til overganger og beslag er ikke vurdert.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, kjøleskap. | Følger ikke med boligen: .
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Det er ingen fastmonterte eiendeler som ikke følger med

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-1.etasje: Varmekabler i gang, bad og på vaskerom
-2.etasje: Varmekabler på bad og mulighet for tilkobling av peis/ildsted-

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Strømkostnad forrige år: 12500 kr (inkl. nettleie). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 015,- pr. mnd.
Inkluderer: Utvendig forsikring av bygningsmassen, internett, forretningsførsel, avsetning fremtidig utvendig vedlikehold, styrehonorar, vaktmestertjenester.

Kommunale avgifter
Kr 17 413,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Branntilsyn 1 løp, andel renovasjon, avløp fastgebyr og forbruk, vann fastgebyr og forbruk.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. For 2026 er det estimert 180 kubikk. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring er inkludert i fellesutgiftene.
- Kabel-tv/internett inkludert i fellesutgiftene.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede

tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 6 472,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 107 740,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 430 958,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Sameiet

Navn og orgnr.
Fagerlitunet Sameie, orgnr. 919870451

Om sameiet
Arbeid utført i styret i sameiet, info hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Prosessen med Eikelunden i forhold til flassing av maling og dårlig kvalitet treværk. Advokat på saken. Fremtidige kostnader dekkes av vår forsikring i denne saken. 2- Vask av matavfallsdunker. Ren bolig sørger for dette videre. 3- Salg av tomt. Nabo i nr 22 har signert og godtatt tilbud 20.000 kr+dekke saksomkostninger.

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret. Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/fagerlitunet

Styrelder er Magnus Wenneberg Amundsen.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 340,-pr. 31.12.2025
Rentekostnader: Kr 0,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 626,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for år 2024 viser et underskudd på kr. 64 573,-
Budsjettet for år 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 3 740,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll.

Sameiets forsikring
STOREBRAND FORSIKRING AS
Polisenr. 4465541

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 687 kvm (Eiertomt)
Boligen fra 2017 ligger i et sameie av 15 eneboliger i kjede, som sammen utgjør et trivelig lite nabolag. Litt bortenfor boligen finnes et grønt fellesområde med et par benker for hverdagslige uformelle nabotreff. Ut over dette er de fleste områdene mellom boligene asfalterte og ryddige. Vi møter et moderne, nordisk trehus. Den brunbeisede smale kledningen og en leken vindusplan kombinert med lysere spileelementer fremstår både tidsriktig og fint. Til side for inngangsdøren finner du carporten. Den har elbillader og gir deg vei fra bil til inngangsdør. På carportens overside har du en 14 kvm østvendt terrasse, som har fin utsikt over nabolaget og sol mye av dagen. På baksiden av huset ligger en liten hageflekk med hekk mot naboens store, grønne plen. Her, med utgang fra det ene soverommet, ligger en fin vestvendt markplatting, delvis overbygget, et sted for rolige kvelder med kveldssol. Ved siden av er en hendig 5 kvm utstyrsbod, til f.eks. utemøbler og hageredskaper. Kikker du opp i andre etasje finner du en innglasset balkong, som du kan anvende i all slags vær. Utsikten strekker seg temmelig langt i tre retninger, blant annet mot et større grønt område i nabolaget.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger sentralt på Leie i et boligområde nord for Fredrikstad sentrum som vokste frem på 1960-, 70- og 80-tallet. Nøklestadveien ligger i et rolig, svært familievennlig område med rekkehus og eneboliger der gode grøntområder åpner opp og skaper trivsel. Sameiet fra 2017 er nabolagets nyeste tilskudd. Noen hundre meter nedenfor boligen ligger sentralidrettsanlegget med fotballbaner og friidrettsanlegg. Nærområdet Lisleby tilbyr dessuten aktiviteter som turn, klatrepark og padeltennis. Lislebyhallen ligger i enden av gaten. Skole og barnehage finner du kun 200 meter unna, altså i nabolaget. Så dette er et aktivt og praktisk sted å bo for barnefamilier.

Lisleby er jo et lite bysenter i seg selv, og flere dagligvarebutikker venter i behagelig gangavstand. Nordover finner du Østfoldhallene, med alle slags butikker. Vil du derimot inn til sentrum, for eksempel for å spise på restaurant eller gå på kino, tar sykkelturen kun 10 minutter langs lite trafikkerte veier, forbi flotte boliger og gamle furutrær. Bussen går like nedenfor boligen, dersom du ønsker å reise kollektivt.

Det er fine turmuligheter i nærområdet. Du kan for eksempel gå sørover til den skogkledde Mørkedalen, Bingedammen, Lislebyfjellet og Kjæråsen der du nyter en flott utsikt over elva. Fredrikstadmarka er også svært tilgjengelig, eller kanskje det holder å spasere oppe i Falchhåsen som i seg selv er spennende, spesielt for arkitekturinteresserte. Dette er et fint område å vokse opp i.

Bebyggelse
Kjede/atriumshus.

Skoler og barnehager
Barnehage:
Leie barnehage
Roselia barnehage
Noas Park barnehage

Skoler:
Nøkleby skole
Haugeåsen ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 15.09. 2016

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035
Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Vedtatt: 15.06.2023

Reguleringsplaner: 1102 Fagerlitunet
Formål:
1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
1510 - Energianlegg
1550 - Renovasjonsanlegg
1610 - Lekeplass
2010 - Veg
2019 - Annen veggrunn, grøntareal
2082 - Parkeringsplasser
Hensynssoner: 140 - Frisiktsone
Vedtatt: 20.10.2016

Reguleringsplaner under arbeid: 1202 Leiegata
Varslet igangsatt: 14.01.2021

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/204/138/6:
05.03.1929 - Dokumentnr: 920839 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:102
Overført fra: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1949 - Dokumentnr: 303360 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:150
Overført fra: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1955 - Dokumentnr: 304050 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:157
Overført fra: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1960 - Dokumentnr: 302210 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2009 - Dokumentnr: 892971 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:470
Overført fra: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2017 - Dokumentnr: 19695 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:157
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:232
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:233
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:470
Overført fra: Knr:3107 Gnr:204 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2026 - Dokumentnr: 412156 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.07.2017 - Dokumentnr: 787108 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 102/1626

01.01.2020 - Dokumentnr: 1539735 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:204 Bnr:138 Snr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 758902 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:204 Bnr:138 Snr:6

Seksjoneringsbegjæringen er innhentet og oppbevares på meglers kontor. Utleveres ved forespørsel.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold

ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 004,-
Grunnpakke Hus kr. 16 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 166 869,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2026

Megler
Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Megler 2
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Nøklestadveien 18

Nabolaget Leie Nord/Østgård - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	**3 min** 0.3 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	**6 min** 2.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k... 446 elever, 26 klasser	**6 min** 3 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 484 elever, 30 klasser	**8 min** 4.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	**10 min** 4.8 km
Glemmen vgs - Lisleby	**19 min**
Glemmen videregående skole 1250 elever	**4 min** 2.4 km

Offentlig transport

Glemmen sykehjem Linje 110, 120	**4 min** 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	**7 min** 3.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 39 min**

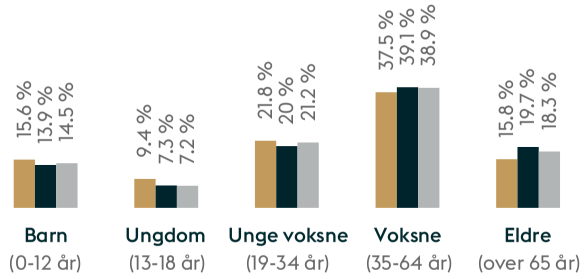
Barnehager

Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	**7 min** 0.6 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	**9 min** 0.8 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	**13 min** 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby	**8 min**
Coop Extra Stabburveien	**15 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Leie Nord/Østgård	2 367	1 029
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lisleby idrettshall	3 min
Nøkleby skole	3 min
SKY Fitness Lisleby	9 min
Sporty24 Fredrikstad	18 min

«Det er flott her.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Gateparkering
Lett 85/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehusbolig
Nøklestadveien 18
1617 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
16	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 10/05/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:204, Bnr: 138
Hjemmelshaver:	Katarina Maurseth
Seksjonsnr:	6
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felles eiet tomt 7 687 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Leiegata
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2017

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		27.04.2026
Forutsetninger:		Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.
Oppdragsgiver:		Katarina Maurseth
Tilstede under befaringen:		Ingen, nøkkeloppdrag
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativ flat, det er asfaltert parkeringsareal og noe grus på langsiden av boligen, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold er ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datostempling fra byggeår. Isolert ytterdør med glassruter.

Pulttak konstruert med sperrer i tre. Takets oppbygning med taktro eller lignende, utvendig tekket med papp/membran.

Boligen har markplatting i 1.etasje, fundamentering er ukjent. Terrassebord på overside. I 2.etasje er det terrasser oppført i trekonstruksjon med papptekket gulv, tilfarere og terrassebord på overside. Rekkverk i malt trepanel og spileformat. Terrasse mot vest er innglasset i senere tid.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Kjedet rekkehusbolig fordelt på 2.etasjer. Innvendig fremstår boligen med god standard og normal slitasje. Det ble ikke avdekket avvik med behov for strakstiltak, men normal slitasje som kommer av forventet alder og slitasje på utvendig og innvendige bygningsdeler. Videre vedlikehold i tiden fremover må forventes.

ANNET:

OPPVARMING:
-1.etasje: Varmekabler i gang, bad og på vaskerom
-2.etasje: Varmekabler på bad og mulighet for tilkobling av peis/ildsted

BOD OG PARKERING:
-Parkering i carport og ved siden av. El-billader montert på husvegg i carport
-Utvendig sportsbod i 1.etasje på 5kvm

©mstr.no

www.bmtf.no

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:
-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett, fliser i gang, bad og på vaskerom

2.ETG
Vegger: Slettmalt og fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett og fliser på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår

GULV/VEGG/HIMLING:
-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon
-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Ditt Uterom har innglasset verandaen. Peisen er fjernet, men det kan settes inn på nytt dersom det er ønskelig

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	51	5		15
2.etasje	51		14	19
SUM BYGNING	102	5	14	34
SUM BRA	121			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

1.etasje:
-Gang, bad, vaskerom, to soverom og garderoberom

2.etasje:
-Stue, kjøkken og bad

BRA-e:

1.etasje:
-Bod

2.etasje:
-Ingen

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,45 - 2,70 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,36 - 3,18 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

Ingen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

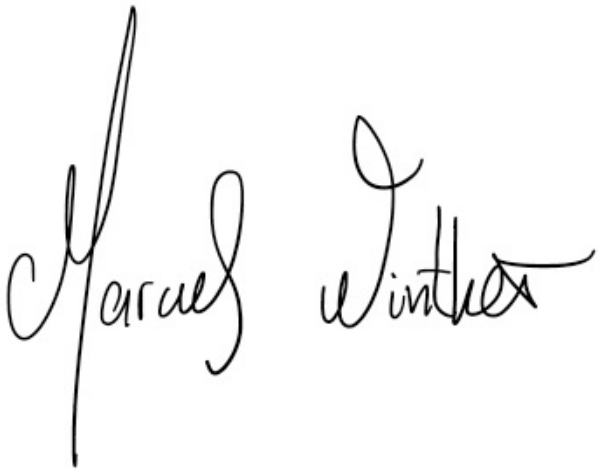
UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

10/05/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnforhold er ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:

-Det mangler skjøtlist mellom ringmurselementer og det er mindre vertikale sprekker enkelte steder

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Tomten er relativ flat, det er asfaltert parkeringsareal og noe grus på langsiden av boligen, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

-Terrengforhold er felles for bebyggelsen og derfor ikke videre vurdert

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående/liggende malt trepanel fra byggeår. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

Merknader:

-Dels vridninger og tørkesprekker på værutsatt vegg mot øst. Vedlikehold og overflatebehandling i tiden fremover kan ikke utelukkes

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving. Det registreres datostempling fra byggeår. Isolert ytterdør med glassruter.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Pulttak konstruert med sperrer i tre, utvendig tekket med papp/membran eller lignende.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting. Vurderingene begrenser seg til byggemåte, alder og avdekkete forhold. Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Takets oppbygning med taktro eller lignende, utvendig tekket med papp/membran.

-Ingen tilkomst for vurdering av taktekkingen. Detaljer knyttet til overganger og beslag er ikke vurdert

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Åpen skråtak innvendig, konstruksjonen har ingen loft.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har markplatting i 1.etasje, fundamentering er ukjent. Terrassebord på overside. I 2.etasje er det terrasser oppført i trekonstruksjon med papptekket gulv, tilfarere og terrassebord på overside. Rekkverk i malt trepanel og spileformat. Terrasse mot vest er innglasset i senere tid.

-Konstruksjoner fremstår stabil og normale på befaringsdagen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Fallforhold og tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Manglende fall kan medføre dårligere vannavrenning, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og skader på underliggende konstruksjoner
-Dels avflasset maling på spilerekkverk, overflatebehandling i tiden fremover kan ikke utelukkes

7. Våtrom

7.1 Vaskerom 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at vaskerommet er fra byggeår.

Malte slette vegger med sokkelflis og malt slett himling. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, vannmåler med stoppekran, el- og rørskap. Avtrekksventil i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk ca midt i rommet.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles lokalt fall mot sluk fra vegger og dør. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,0 cm som er tilfredsstillende

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter på gulv.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Iht gjennomføringsplan er uavhengig kontroll er utført av Prosjektforum AS, som er en kvalitetssikring av byggearbeidene, at prosjekteringen av tiltaket oppfyller kravene i byggteknisk forskrift og at byggearbeidene er utført i henhold til tegninger og arbeidsbeskrivelser

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da aktuelle vegger ligger mot bad og garderoberom, som inneholder mye tekniske installasjoner
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

-Vanninntak er noe ugunstig plassert/tilpasset. Det er dels åpent i gipsvegg og hvordan tettesjikt er utført rundt denne er ikke mulig å kontrollere. Dette kan være et risikopunkt dersom en lekkasje skulle oppstå i tilkobling som kan gi følgeskader mot tilstøtende rom

7.2 Bad 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra byggeår.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, dusj rett på gulv/vegg med glassdører. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot nedslagsfelt til sluk. Fall rundt sluk er ok og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,0 cm, som er tilfredsstillende

Merknader:

-Sprukket gulvflis på venstre side av dør. Årsak er ukjent og tilstand under kan ikke kontrolleres
-Det registreres at siste flisrad mot terskel har mindre motfall. Dersom en lekkasje skulle oppstå på gulv, kan det være en risiko for at vann kan samle seg mot terskel og ikke renne tilstrekkelig mot sluk

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Iht gjennomføringsplan er uavhengig kontroll er utført av Prosjektforum AS, som er en kvalitetssikring av byggearbeidene, at prosjekteringen av tiltaket oppfyller kravene i byggteknisk forskrift og at byggearbeidene er utført i henhold til tegninger og arbeidsbeskrivelser

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(bak trapp) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

7.3 Bad 2.etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra byggeår.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, dusj rett på gulv/vegg med glassdører. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Dels krakelering på fliser over vegghengt toalett. Krakelering skyldes ofte alder eller spenninger i materiale og risiko kan være at fliser sprekker ytterligere ved materielle påkjenninger

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj/under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot nedslagsfelt til dusj. Fall rundt sluk er ok og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca 3,5 cm, som er tilfredsstillende

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran og mansjetter.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Iht gjennomføringsplan er uavhengig kontroll er utført av Prosjektforum AS, som er en kvalitetssikring av byggearbeidene, at prosjekteringen av tiltaket oppfyller kravene i byggteknisk forskrift og at byggearbeidene er utført i henhold til tegninger og arbeidsbeskrivelser

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke utført da aktuelle vegger ligger mot kjøkkeninnredning
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 2.etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 2.etasje

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra Sigdal.

Malte slette vegger, slettmalt tak og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i stein med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

---

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på vaskerom, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Lekkesjestopper montert på kjøkken
-Vannmåler og stoppekran på vaskerom i 1.etasje
-Vegghengt toalett av type TECE, hvor drenering skjer mellom veggskål og vegg

---

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

200 liter varmtvannsbereder fra oSo, plassert på vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via fast strøm og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017
Det var sist inspisert i 2026
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på vaskerom

Merknader:

-Siste filterskift er ukjent. Anbefalt intervall for filterskift er minst 1 - 2 ganger i året, samt regelmessig rens av innvendig tilluft- og avtrekkspunkter

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført kontroll

Det elektriske anlegget ble installert i 2017

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 17 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for installasjon av anlegget, utført av Østfold Elektro og installasjoner utført etter byggeår, utført av Elektrosmia og ZK Elektro. Vedlagt i boligens boligmappe

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Vi har foreløpig ikke gjennomørt tilsyn på adressen

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 15.09. 2016

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for oppføring av kjede- og rekkehus, datert 08.08.2018

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder er ukjent, siste tilbudt dato 15.02.2023. Det er ukjent om det er registrert noen anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.3	Vaskerom 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Vanninntak er noe ugunstig plassert/tilpasset. Det er dels åpent i gipsvegg og hvordan tettesjikt er utført rundt denne er ikke mulig å kontrollere. Dette kan være et risikopunkt dersom en lekkasje skulle oppstå i tilkobling som kan gi følgeskader mot tilstøtende rom
7.2.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	-Sprukket gulvflis på venstre side av dør. Årsak er ukjent og tilstand under kan ikke kontrolleres -Det registreres at siste flisrad mot terskel har mindre motfall. Dersom en lekkasje skulle oppstå på gulv, kan det være en risiko for at vann kan samle seg mot terskel og ikke renne tilstrekkelig mot sluk

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Katarina Maurseth	9578-5999-4-1178077	2026-04-16 18:28:54

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
30-0053/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Katarina Maurseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4465541
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ditt Uterom har innglasset verandaen. Peisen er fjernet, men det kan settes inn på nytt dersom det er ønskelig.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen er fra 2017 og ble lagt ut for salg i 2020. Det er rapporter knyttet til tidligere salg av boligen.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0053/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Katarina Maurseth	**2026-04-16**

Identifikasjon

Katarina Maurseth

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

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-204/138/0/6

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	19.07.2017	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	07.10.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KATARINA MAURSETH		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	05.07.2017	05.07.2017	Sak 17/8427	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
308	Leiegata 18	02 - Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	04 - Kommune	05.04.2017

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300609508	0	133 - Kjede/atriumhus	FA - Ferdigattest

Bygning 300609508: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	102.2
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	102.2
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.02.2017	23.02.2017
IG - Igangsettingstillatelse	09.02.2017	23.02.2017
MB - Midlertidig brukstillatelse	18.10.2017	31.10.2017
FA - Ferdigattest	08.08.2018	14.08.2018

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.2	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	51.1	0.0	51.1	0.0
H01	1	51.1	0.0	51.1	16.8

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nøklestadveien	18		1617 FREDRIKSTAD

Eiendomsstatus, ordre 9134831

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 204	**Bnr:** 138	**Fnr:** 0	**Snr:** 6
Adresse:	Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	7687.9 m²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 1102 Fagerlitunet	**Vedtatt:** 20.10.2016	**Formål:** 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse 1510 - Energianlegg 1550 - Renovasjonsanlegg 1610 - Lekeplass 2010 - Veg 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 2082 - Parkeringsplasser **Hensynssoner:** 140 - Frisiktsone
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best. - 1102_130.pdf		
Reguleringsplaner under arbeid: 1202 Leiegata		**Varslet igangsatt:** 14.01.2021

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 17.04.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/138/0/6

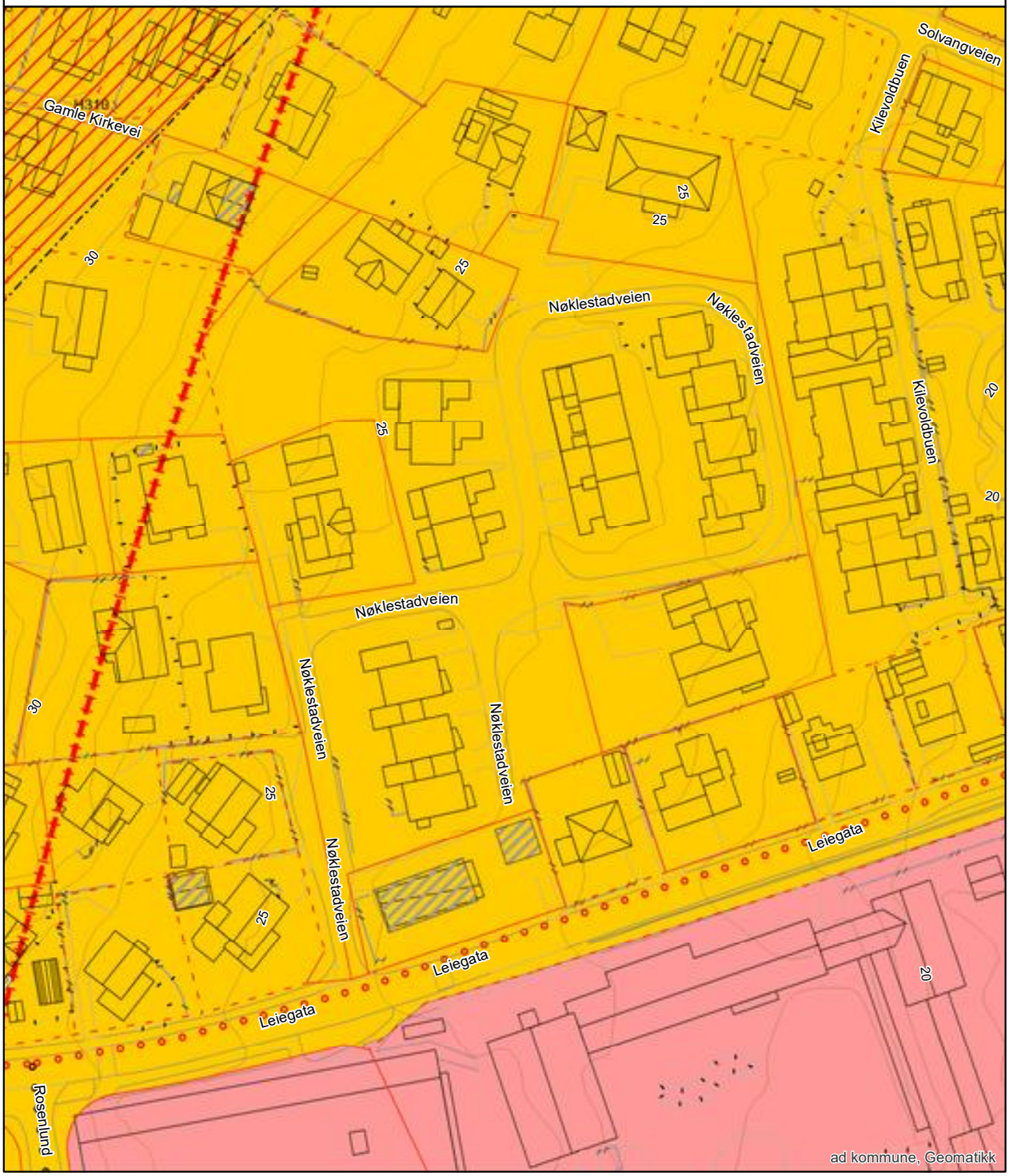
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-17

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/138/0/6

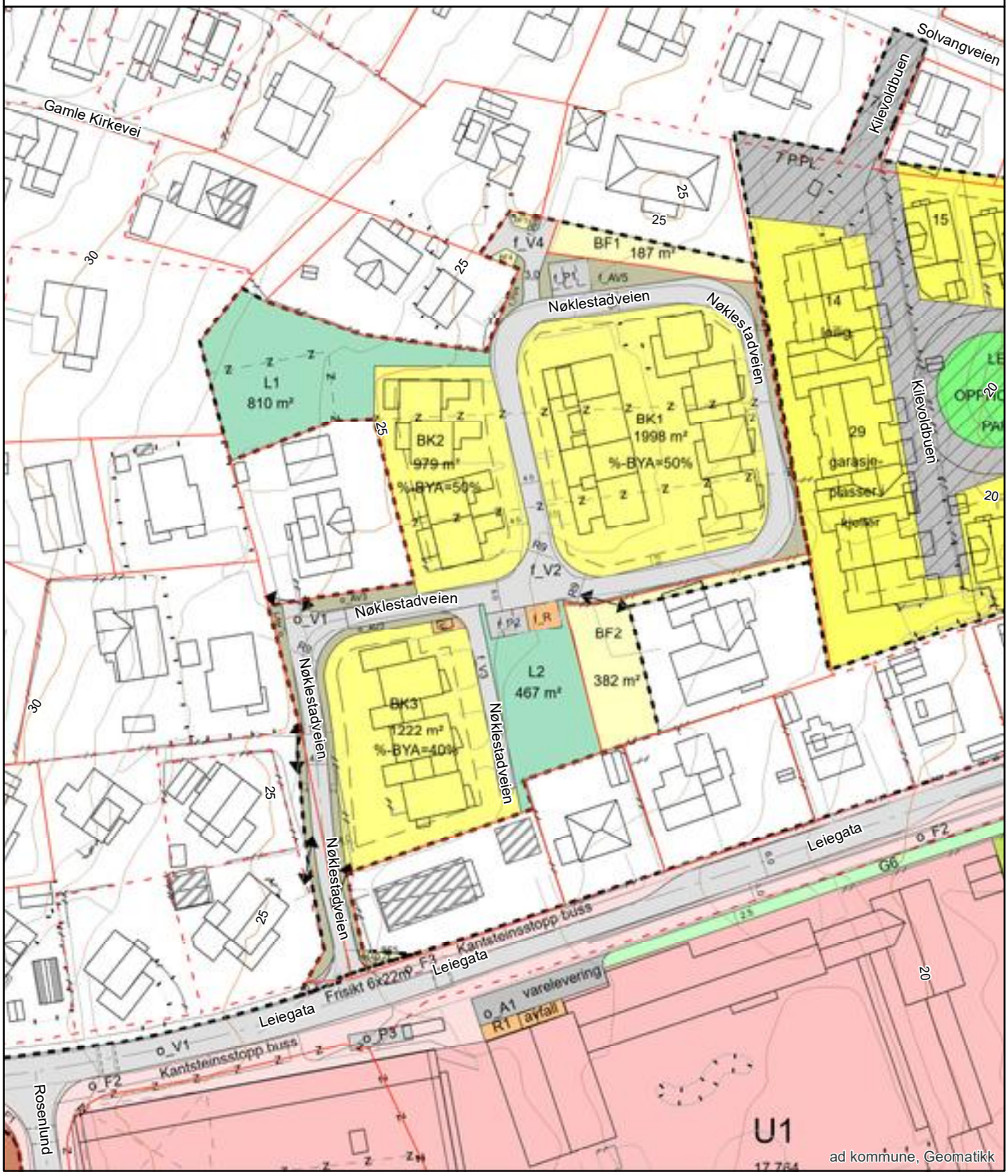
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-17

N

Planident: 1102
Ikrafttredelsesdato: 20.10.2016
Plannavn: Fagerlitunet

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

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



Reguleringsbestemmelser

Detaljreguleringsplan for Fagerlitunet

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 20.10.2016, sak 102/16
Datert: 06.08.2015
Revidert: 25.08.2016.

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse: Frittliggende småhusbebyggelse (Rp1111)
Boligbebyggelse: Konsentrert småhusbebyggelse (Rp1112)
Energianlegg (Rp 1510)
Renovasjonsanlegg (Rp 1550)
Lekeplass (Rp1610)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vei (Rp2010)
Annen veggrunn - grøntareal (Rp 2019)
Parkeringsplasser (Rp 2082)
Fortau (Rp 2012)

§ 12-6. - Hensynssone

Frisikt (H140)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr. 10)

a) Hovedatkomst og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for nye boliger innen planområdet.

b) Hvert av delfeltene skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass (L 1 - 2) før det gis brukstillatelse for bebyggelse innen delfeltet. Lekeplassene bør av hensyn til sikkerhet ikke tas i bruk før anleggsperioden på tilstøtende områder er over.

c) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på felles uteoppholdsarealer som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boliger i samme delfelt er tatt i bruk.

d) Det skal utarbeides en tiltaksplan for massehåndtering før gravearbeider etter planen kan igangsettes. Tiltaksplanen skal godkjenne av forurensningsmyndigheten i kommunen.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

4.2 Klimatilpassing (pbl § 12-7, nr. 2)

Takvann og overflatevann skal infiltreres i grunnen eller fordrøyes. Bruken av harde overflater i utearealer skal begrenses for å redusere mengden overvann. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet.

4.3 Byggegrenser, (pbl § 12-7, nr. 1)

a) Det tillates oppført underordnede bygningselementer, som renovasjonsanlegg og terrasser utenfor byggegrense, men ikke nærmere enn en meter fra formålsgrensen, og ikke i frisiktsone (H140).

b) Garasjeport som er orientert vinkelrett mot tilliggende vei må ligge minimum 5m fra vei. Frittliggende garasje, carport eller uthus kan plasseres inntil 1m fra formålsgrensen.

4.4 Miljø, (pbl § 12-7, nr. 3)

a) Leke- og uteoppholdsarealene til boligene skal utformes slik at trafikkstøynivået ikke overstiger L_{DEN} 55 dB.

b) Alle nye kabler innenfor planområdet skal legges i bakken.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

5.1 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om rammetillatelse skal det for hvert delfelt vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise:

a) Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer, framtidige eiendomsgrenser og framtidige og omsøkte bygg/tiltak og markert.
b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
c) Kjøre- og gangarealer, biloppstillingsplass samt parkering for sykkel.

5.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

a) For bebyggelsen skal det innenfor byggeformålet avsettes minimum:
   - 2 p-plasser pr. boenhet over 80 m^2 bruksareal.
   - 1,5 p-plasser pr. boenhet med bruksareal mellom 40 m^2 og 80 m^2.
b) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m^2 bruksareal i nærheten av inngangspartiet. Sykkelparkeringen bør være overbygget og legge til rette for låsemuligheter.
c) Hver boenhet skal ha mulighet til å montere ladeutstyr for minst en ladbar bil.

5.3 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

a) For BK1 - 3 skal det avsettes minst 80 m^2 tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet, fortrinnsvis på bakken.
b) Arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

5.4 Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse (BF1 – BF5), (pbl § 12-7. nr. 1).

a) Felt BF1 – BF5 omfatter arealer i tilknytning til eksisterende boliger i området.

5.5 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1 – BK3), (pbl § 12-7. nr. 1).

a) I felt BK1 - 3 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekke-, kjedehus og flermannsboliger med tilhørende anlegg.
b) Maksimal utnyttelsesgrad er påført plankartet.
c) Maksimal mønehøyde/gesimshøyde er henholdsvis 9 og 7 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
d) Bebyggelsen innen hver enkelt delfelt skal gis et enhetlig preg.

5.6 Lekeplass (L1 - 2) (pbl § 12-7. nr. 1).

a) Lekeplassene skal sikres med gjerde mot vei, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
b) Lekeplassene skal møbleres med f. eks. sandkasse, huskestativ og sittebenker, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

c) Lekeplassene L1 – L2 skal være felles for beboere innen BK1 - 3, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

d) Eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad.

5.7 Renovasjonsanlegg (R) (pbl § 12-7. nr. 1, 4 og 14).

Innenfor området skal det etableres felles renovasjonsanlegg/returpunkt for alle boenheter som er tilknyttet felles veier V2, V3 og V4. Området kan benyttes til nedgravde, bunntømte containere, samt en mindre bygning for kildesortering og/eller være standplass for renovasjonscontainere. Renovasjonsanlegget skal gis en universell utforming og opparbeides ihht. renovasjonsteknisk plan datert 27.10.2015. Det skal anlegges en skjerm mellom lekeplassen R og L2, eventuelt i form av skjermende vegetasjon.

Alle nye boliger innen planområdet skal ha samme renovasjonsløsning, fortrinnsvis en nedgravd løsning.

5.8 Energianlegg (E) (pbl § 12-7. nr. 1).

Område E er avsatt til energianlegg og skal være tilgjengelige fra offentlig kjøreveg. Bygninger gis en tiltalende utforming.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

6.1 Veg (V1-4) (pbl § 12-7. nr.14).

a) Veg V1 skal være offentlig.

b) Veg V2 er felles for felles for boenheter som må benytte vegen som adkomst.

c) Veg V3 er felles adkomst for boliger innen BK3.

d) Veg V4 er felles adkomst til eiendommene 204/157, 204/470 og 204/232.

6.2 Annen veggrunn (AV1-6) (pbl § 12-7. nr. 1).

a) Sidearealene AV skal benyttes til snøopplag og nødvendige veganlegg som f. eks. skjæringer og fyllinger, belysning og annen infrastruktur. Arealet o_AV skal være offentlig. Arealet f_AV skal være fellesareal.

b) Det tillates avkjørsel over AV til eksisterende boliger.

6.3 Parkering (P1-2) (pbl § 12-7. nr. 14).

a) Parkering P1-2 skal være felles for beboere i området og benyttes av besøkende.

7 HENSYNSSONER (PBL § 12-6).

a) Innenfor frisiktsone H140 tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

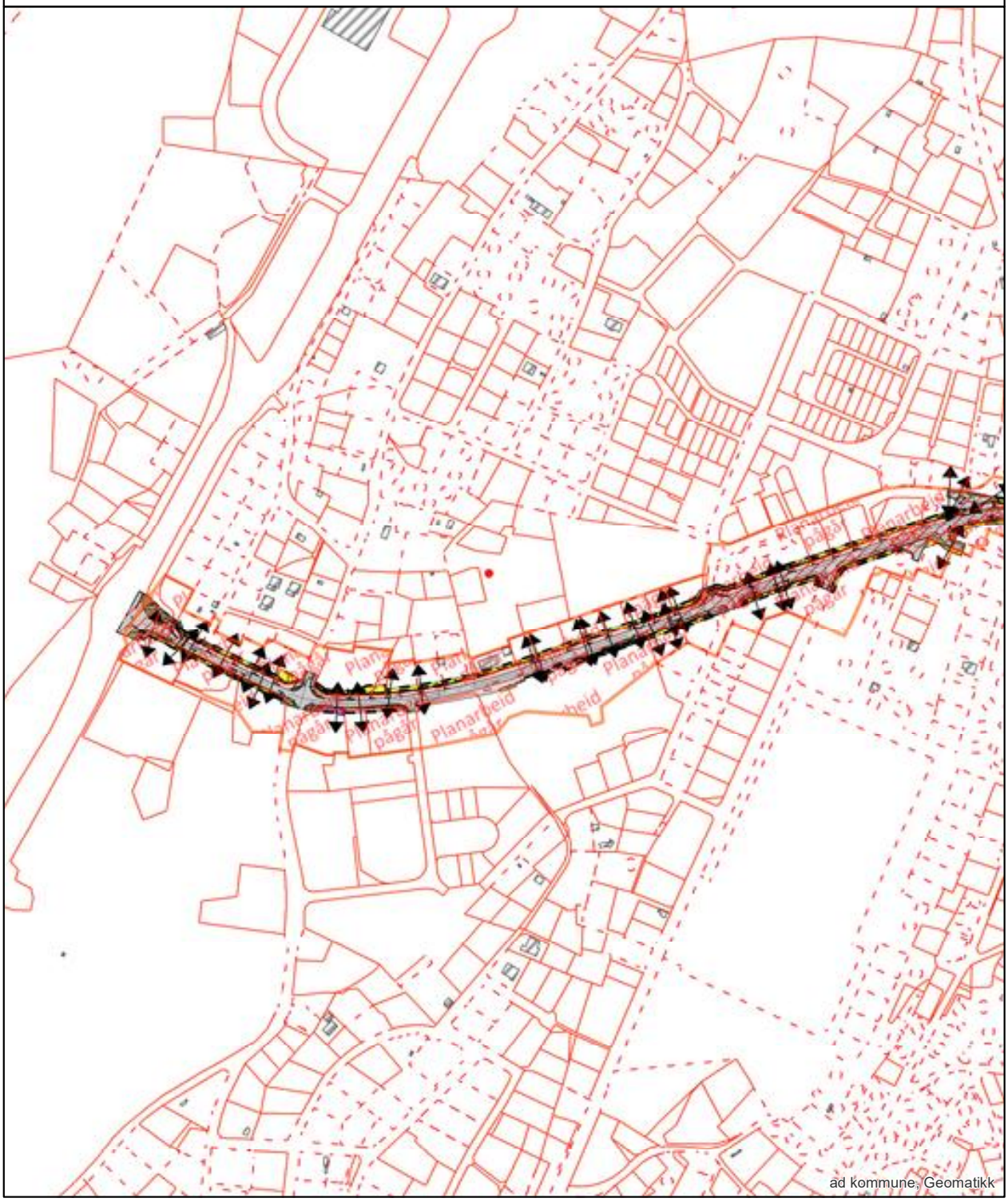
Adresse: Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/138/0/6

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-17

N

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

Planident: 1202
Plannavn: Leiegata



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/138/0/6

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-17

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/138/0/6

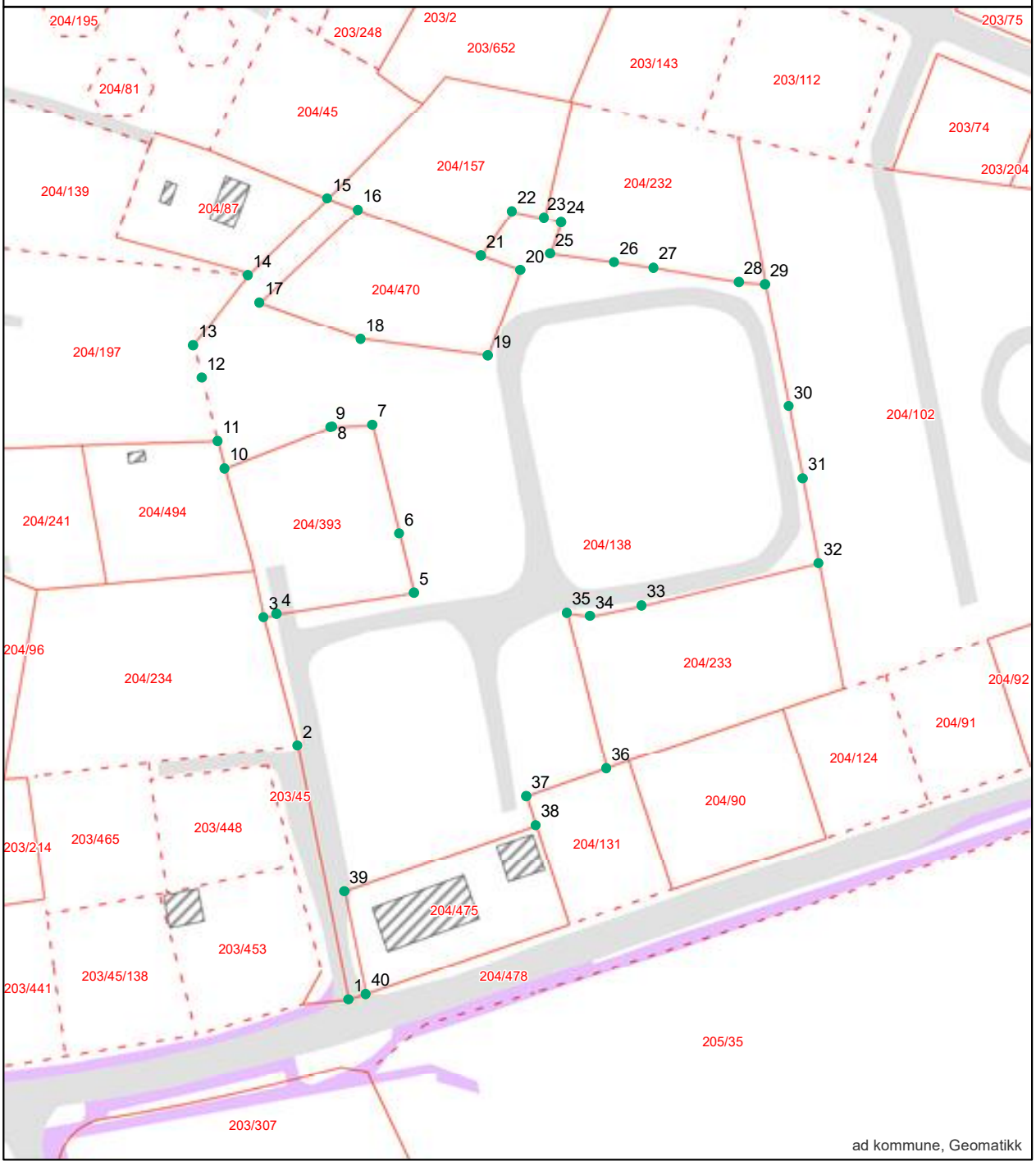
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-17

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.4.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
7687.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.4.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567513.19085	612230.524941	Ikke spesifisert	47.88	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567560.11023	612221.10187	Ikke spesifisert	24.59	Rør		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6567583.86912	612214.812812	Jord	2.5	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6567584.48832	612217.225705	Ikke spesifisert	25.67	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6567588.3928	612242.584732	Jord	11.24	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6567599.29963	612239.894285	Jord	20.74	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6567619.42174	612234.896876	Jord	7.33	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
8	6567619.10254	612227.579565	Ikke spesifisert	0.42	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6567618.94715	612227.192162	Ikke spesifisert	20.99	Ukjent		Totalstasjon	14	0
10	6567611.3903	612207.62219	Jord	5.21	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med målebånd	14	0
11	6567616.43598	612206.373979	Jord	12.05	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6567628.10855	612203.383597	Ikke spesifisert	6.22	Ukjent		Beregnet	200	0
13	6567634.13082	612201.836495	Jord	16.43	Rør		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6567647.09434	612211.92652	Jord	20.4	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6567661.20772	612226.639573	Ikke spesifisert	6	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
16	6567659.12639	612232.266762	Ikke spesifisert	24.99	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6567641.97294	612214.114885	Ikke spesifisert	19.81	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6567635.32692	612232.768909	Ikke spesifisert	23.65	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6567632.27391	612256.206817	Ikke spesifisert	16.89	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6567648.01631	612262.28266	Ikke spesifisert	7.78	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6567650.72039	612254.993554	Ikke spesifisert	10.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6567658.88889	612260.769474	Ikke spesifisert	6.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.4.2026

23	6567657.63267	612266.643337	Jord	3.27	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6567656.93654	612269.827264	Jord	6.25	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6567651.05599	612267.718622	Jord	12.03	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6567649.47279	612279.64341	Jord	7.3	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
27	6567648.47903	612286.868475	Jord	15.96	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
28	6567645.84457	612302.601351	Jord	4.9	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6567645.40162	612307.478532	Jord	22.97	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6567622.85653	612311.871702	Ikke spesifisert	13.59	Umerket	Totalstasjon	14	0
31	6567609.52009	612314.44022	Ikke spesifisert	15.95	Umerket	Totalstasjon	14	0
32	6567593.84695	612317.360132	Jord	33.63	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
33	6567586.06878	612284.663366	Ikke spesifisert	9.7	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
34	6567584.08777	612275.167756	Jord	4.32	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
35	6567584.71584	612270.896082	Ikke spesifisert	29.61	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
36	6567556.01551	612278.142943	Jord	15.71	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
37	6567550.80472	612263.328884	Jord	5.69	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	0
38	6567545.41752	612265.129771	Jord	37.48	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
39	6567533.20889	612229.711784	Ikke spesifisert	19.36	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	0
40	6567514.28549	612233.757992	Ikke spesifisert	3.41	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	0

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 204/138/0/6

Eierrepresentant: Maurseth Katarina

Regningsmottaker: Maurseth Katarina

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	204	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	138	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	6				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300609508	Kjede/atriumhus	Ferdigattest	Bolig		102,2

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MAURSETH KATARINA	NØKLESTADVEIEN 18	1617 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.05.2026	1/1	0	kr 488,00
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 892,00	01.05.2026	1/1	0	kr 2 365,00
60	ESkatt Bolig	2 022 600,00 0/00	kr 3,20	01.05.2026	1/1	0	kr 6 472,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.05.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.05.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.05.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.05.2026	1/1	0	kr 2 598,00
							kr 23 885,00

Skatteetaten

Dato
13.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 204 Bnr 138 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 107 740
Som sekundærbolig:	kr 4 430 958

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 204 **Bruksnr.:** 138 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
20. April 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**204**	Bnr.:	**138**	Fnr.:		Snr.:	**6**
Adresse:		**Nøklestadveien 18**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 15.02.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	***X***
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 15.02.2023	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Maurseth Katarina

Nøklestadveien 18

1617 Fredrikstad

Adresse:	Nøklestadveien 18 (H - 1 - 1)	**Dato:**	20.04.2026
Bygningsnr:	300609508	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	204 / 138 / 0 / 6	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Stian Andre Stensrud
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	34666
Tilsyn:	Ikke utført 15.02.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Per Stenseth
Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/1299-42-157192/2018-SNHU	204/138	08.08.2018

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1223/18

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 20.07.2018 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Nøklestadveien 3, 5, 7, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23 og 25
Gnr. 204 Bnr. 138

Arbeidets art: Oppføring av kjede- og rekkehus

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 20 Bankkonto:

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 20.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 204 **Bruksnr.:** 138 **Seksjonsnr.:** 6
Adresse: Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0053/26

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



SITUASJONSKART	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE		FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 204	**Bnr:** 138, 29, 179	**Fnr:**	**Snr:**	**Dato:** 03.09.16
Adresse: Leiegata		Målt grense	**Sign:**
Areal: 3953 m2		Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning
Målestokk: 1:1000		Konstruert grense	Overvannsledning
Planinformasjon: Kommuneplanen		Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning
Formål: Bebygelse og anlegg		Krokert grense	Avløp felles
		Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning

DATO: 15.09. 2016 MG/PS SG ARKITEKTER AS

D01

(*) Reg.planen gjelder så langt den er i samsvar med kommune-/kommunedelplan
(#) Reg.planen skal endres til å bli i samsvar med kommune-/kommunedelplan

N

TEGNINGSUNDERLAG OPPHEITET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3



PLAN 1.ETG



PLAN 2.ETG

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Gnr/Bnr: 204/ 28,138,179 LEIEGATA
LEIEGATA, FREDRIKSTAD

DATO: 15.09. 2016
Mål: 1:250
Tegn.: Mg
Kontr.:PS

16043
FAGERLITUNET BOLIGPROSJEKT

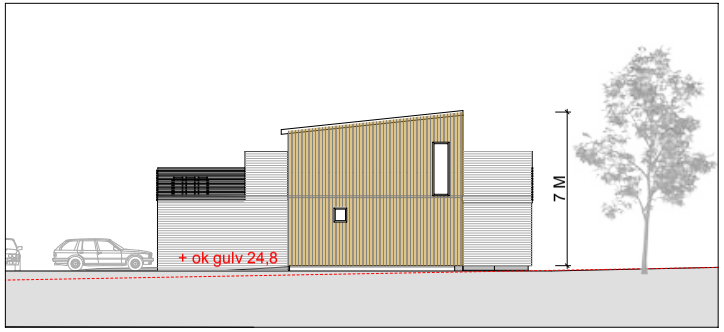
E-02 BK1 R1 1. OG 2. ETG
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

TEGNINGEN/UNDERLAG OPPHEITET I ARKITEKTAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3

E-05



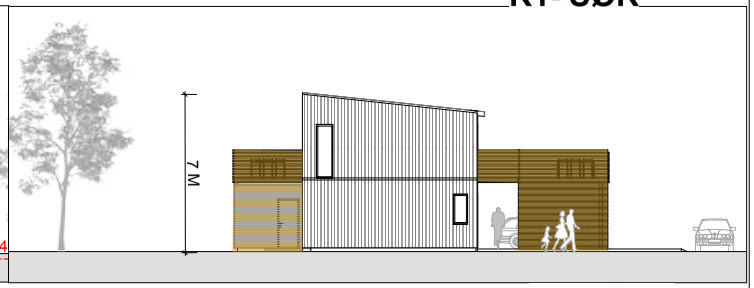
R1- ØST



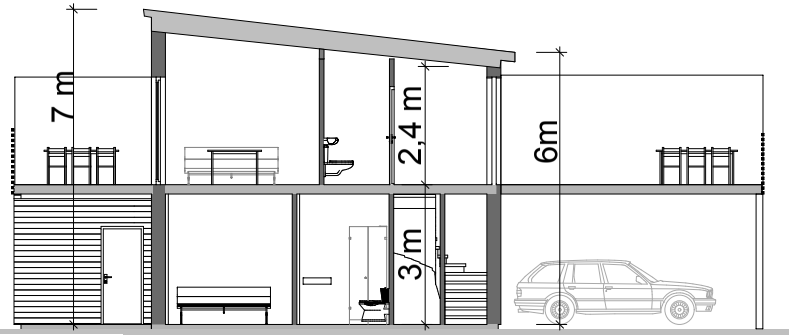
R1- SØR



R1- VEST



R1-NORD



TYPISK SNITT

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

Gnr/Bnr: 204/ 28,138,179 LEIEGATA
LEIEGATA, FREDRIKSTAD

DATO: 15.09. 2016
Mål: 1:200, 1:100
Tegn.: Mg
Kontr.:PS

16043
FAGERLITUNET BOLIGPROSJEKT

E-05 FASADER /SNITT BK2
R1
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/138/0/6

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-17

N

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

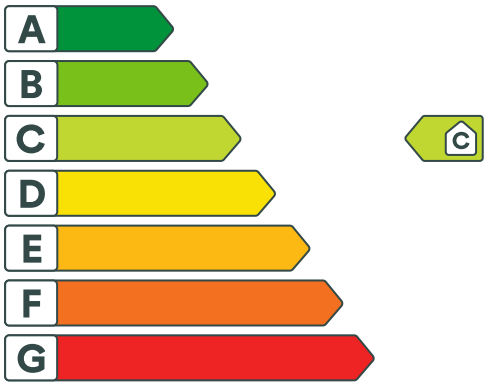


enova

Energiattest



Adresse	
Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281973**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300609508**
Gårdsnummer **204**	Bruksnummer **138**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **140,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **138,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 578 kWh**



Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Nøklestadveien 18, 1617 FREDRIKSTAD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 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: 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 4: 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.Kjøl - 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 17.4.2026

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

Eiendomsrapport for 204 / 138 / 0 / 6

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad
2 - Akseptabel tilstand med dagens arealbruk

Returneres til
Møller & Partners AS
Stortorvet 5
1607 Fredrikstad
Begjært av : 993828645 Møller & Partners AS Merk evt.faktura 0206

Oppdragsnr:
2-16-0206

Skjøte 1)

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0106	**Fredrikstad**	**204**	**138**			**1/1**
0106	**Fredrikstad**	**204**	**28**			**1/1**
0106	**Fredrikstad**	**204**	**179**			**1/1**

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒Nei ☐Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐Nei ☐Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐Nei ☐Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐Nei ☐Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsl §3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐1 Bebygd ☒2 Ubebygd

Anvendelse av grunn
☐B Boligeiendom ☐F Fritid ☐V Forretning/kontor ☐I Industri ☐L Landbruk ☐O Off.vei ☐A Annet

Type bolig
☐FB Frittliggende enebolig ☐TB Tomannsbolig ☐RK Rekkehus/kjede ☐BL Blokkleilighet ☒AN Annet

2. Kjøpesum (kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte)

Kr 4 500 000

Utlyst til salg på det frie marked
☒Nei ☐Ja

Omsetningstype
☒Fritt salg ☐Gave ☐Ekspropr. ☐Tvangsauksj ☐Uskifte ☐Skifteoppgjør ☐Opphør samboerskap ☐Annet

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr 4 500 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
280352[redacted]	**Gretha Elisabeth Andersen (1/1 av bnr. 179 + ½ av bnr. 28).**	→
270455-[redacted]	**Jens Thomas Jensen (1/3 av bnr. 138 +1/2 av bnr. 28)**	→
060543[redacted]	**Gunnar Saxegaard (1/3 av bnr. 138)**	→
091146[redacted]	**Inger Christine Steen (1/3 av bnr. 138)**	→

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
995733617	**Eikelunden Eiendom AS**	☒ Ja ☐ Nei	**1/1**
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	
		☒ Ja ☐ Nei	

Doknr: 19695 Tinglyst: 06.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato Utsteders underskrift

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommene gnr. 204 bnr. 157, 232, 233 og 470 i Fredrikstad skal ha vei-rett over gnr. 204 bnr. 28, 138 og 179 i Fr. stad

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjonen

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrerte partner(e)?
☐Ja ☒Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐Ja ☐Nei Hvis Nei, må også spørsmål 3 besvares

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Fredrikstad, den 1/12-2016

Utstederes underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Gretha Andersen J. T. Jensen Gunnar Saxegaard Inger Christine Steen	**Gretha Elisabeth Andersen** **Jens Thomas Jensen** **Gunnar Saxegaard** **Inger Christine Steen**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Møller & Partners a/s
Stortorvet 5-7, 1607 Fr.stad
Tormod Møller
Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN-OG MILJØ
BYGN. OG REG.AVDELING

SAKSNR.	BEHANL.DATO
1777/09	15.10.09

Mottatt av Plan- og [illegible]
04 SEPT. 2009

TINGLYST
DOKUMENTNR. 892971
23 NOV. 2009
STATENS KARTVERK

Avtale

Thomas Hansen og Marie Andersen ~~som fremtidige eiere~~ og etterkommende eiere/festere av gnr. 204 bnr. 470 fnr. i Fredrikstad, er så lenge eier-/festerforholdet består berettiget til å benytte vei over ~~grunneierens eiendom~~ eiendommene gnr. 204 bnr 179 og bnr 393 som adkomst til tomten fra offentlig vei.

Fredrikstad, den 14/9-09

Som eier/fester av
gnr. 204 bnr. 179 fnr.

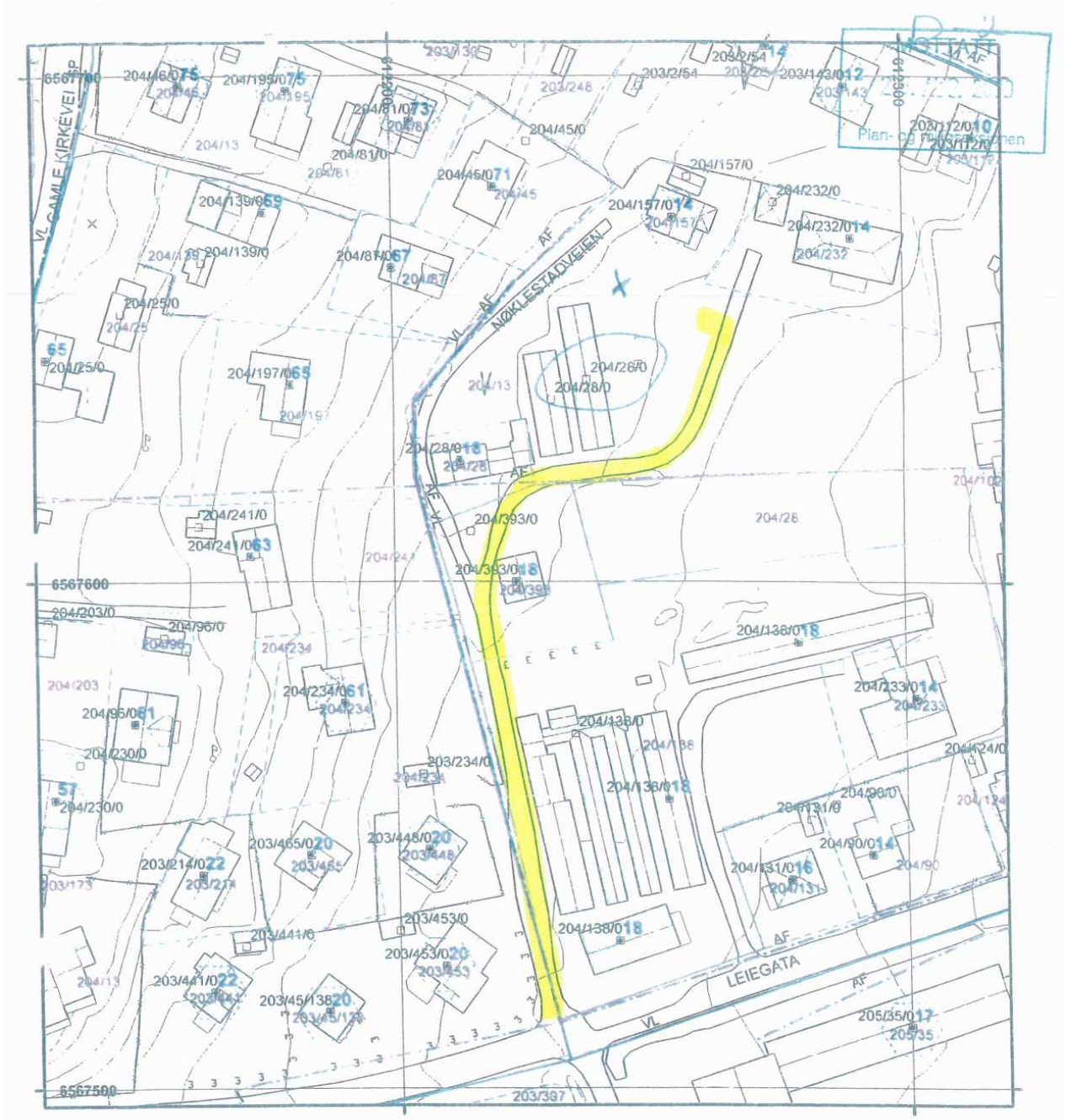
Reidar Jensen 070326 [redacted]

Som eier/fester av
gnr. 204 bnr. 393 fnr.

Marie Andersen 260974 [redacted]

Doknr: 892971 Tinglyst: 23.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DOKUMENTNR. 892971
23 NOV. 2009
STATENS KARTVERK



SITUASJONSKART				FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Gnr: 204	**Bnr:** ~~396~~	**Fnr:**	**Snr:**	**Dato:** 20.11.08	
Adresse: Leiegata ~~18a~~			Målt grense	**Sign:** T.J.	
Areal: ~~869 m~~2			Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning	
Målestokk: 1:1000			Konstruert grense	Overvannsledning	
Planinformasjon:			Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning	
Formål:			Krokert grense	Avløp felles	
Dato:	**Sign:**		Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning	

Avskrift.

Nr. 41 a.
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10-56.

Dagb. nr. 2210/1960 **Til innhefting i panteboka.**
Onsøy Sorenskriverembede
ekspr. D.S. & S.N.

Gf.avg. kr. 45,-

Skjøte.

Undertegnede Thomas Jensen

født 24/4.1893 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Jack Reidar Jensen

født 7/3.1926 *(Datum og årstall)*

en parsell av *min/vår* eiendom Fagerli, gnr. 4, bnr. 28 i Glemmen, fraskilt ved skylddelingsforretning av 4/5 1960 hvs gått kom. 185.....
~~gnr. bnr. av skyldsak. i herred~~ [1])

~~matrnr i~~ [1])

for en kjøpesum stor kr. 4.500.-

som er avgjort på omforenet måte.

Kjöperen og senere eiere av parsellen har rett til å benytte veien som går langs Glemmen Kommunes og Mathiesens eiendom frem til parsellen. Bruken er vederlagsfri.

Jens Jensen, f. 20. august 1918, og hans efterkommere i förste ledd skal ha forkjöpsrett til konkurrerende pris dersom og når parsellen selges fra Reidar Jensen eller hans hustru eller efterkommere til nogen utenfor kretsen av Reidar Jensens arvinger.

Fredrikstad den 20. ~~april~~ mai 1960.

Thomas Jensen (sign.)

(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Thomas Jensen *har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Ragnvald Wilberg (sign.)

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Glemmen den 31 - 5 - 60

Martha Jensen

Til vitterlighet:

1. Kristian Torp
2. Anette Torp

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Riktig avskrift bekreftes:

18/75/56 Dagbl. Nr. 4050/1955
Brøy Sorenskriverembete

MAKESKIFTESKJÖTE.

Sl. m. kr. 5,-

Undertegnede Thomas Jensen og Jack Reidar Jensen bestemmer herved at vi makeskifter våre eiendommer Fagerli II skyldsatt 17/9 d.å. utgått av Fagerli gnr. 4 bnr. 28 Glemmen og Fagerli I gnr. 4 bnr. 150 Glemmen.

Overensstemmende hermed skjöter Thomas Jensen nevnte eiendom Fagerli II til Jack. Reidar Jensen og sistnevnte skjöter herved til förstnevnte Thomas Jensen nevnte eiendom Fagerli I begge i Glemmen.

Mellemlag er ikke ydet. Begge eiendommer er likeverdige og har hver en værdi efter vårt beste skjön stor kr.500,- som er den sum Jack Reidar Jensen i 1949 har overtatt Fagerli I for.

Fagerli II skal ha samme rett som tillå Fagerli I til veien over Fagerli som går frem til Fagerli II langs Glemmen Kommune og Mathisens eiendom.

Skylddeling og kartforretning vedr. Fagerli II vil bli levert til tinglysning sammen med nærværende skjöte.

Glemmen den 16.10.1955.

Thomas Jensen
Martha Jensen

Jack Reidar Jensen
Jorunn Jensen.

Undertegnede bekrefter herved at Thomas Jensen, Martha Jensen, Jack. Reidar Jensen og Jorun Jensen har undertegnet nærværende dokument i vårt nærvær og at de er over 21 år.

Glemmen den 16.10.1955

Thorleif Johansen.
Helene Johansen.

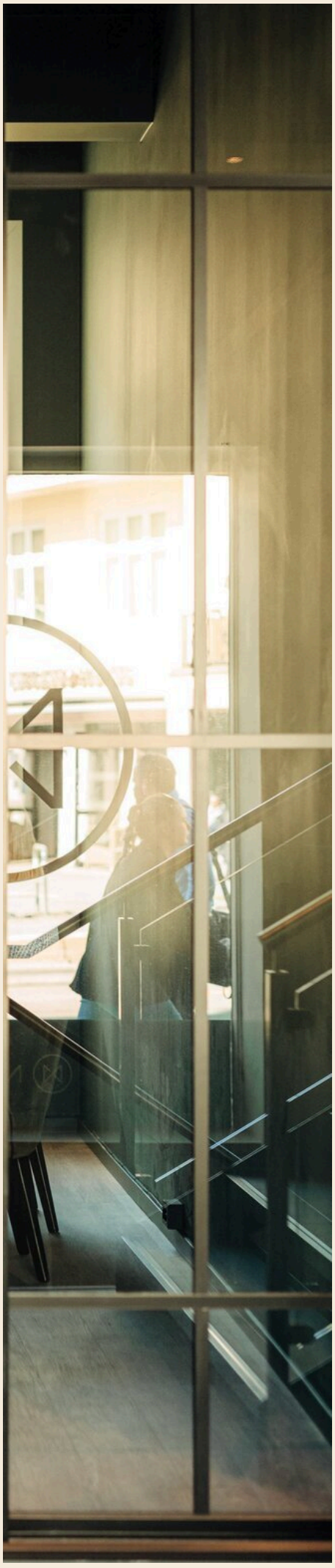
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

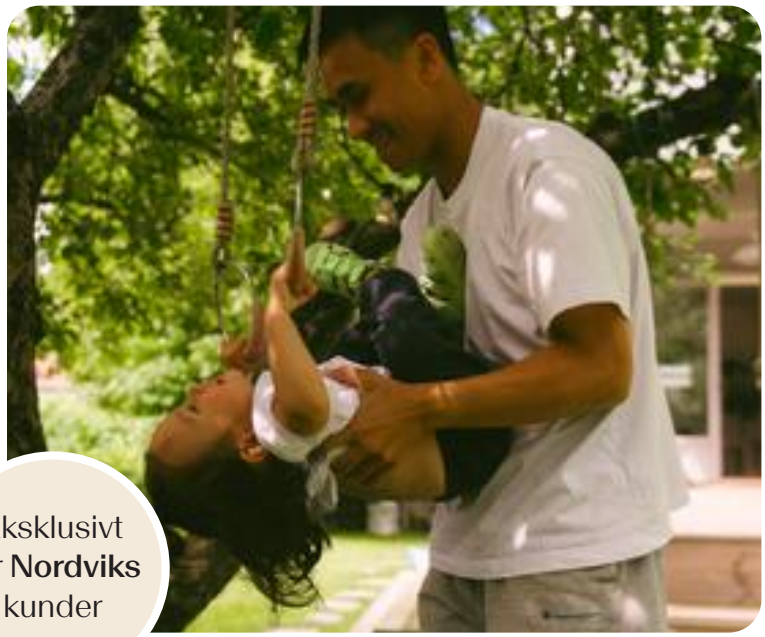
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0053/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Nøklestadveien 18 1617 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 204, bnr 138, snr 6 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tonje Aasvangen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822



Line Pettersen
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: