

Lars Amundsens vei 6



Velkommen til

Lars Amundsens vei 6



Salgsoppgaven produsert 3. juni 2024

Kapellfjellet

Sentrumsnær hel tomannsbolig med 3 bad og 3 kjøkken - Uthus og carport - leieinntekter på kr. 242 400,- pr. år.

Prisantydning	4 000 000,-
Omkostninger	120 740,-
Totalpris	4 120 740,-
BRA-i	120 kvm
Totalt BRA	142 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1850
Tomt	89 kvm, festet

Megler	Karl David Torp Iversby
Telefon	922 83 824
E-post	k.iversby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lars Amundsens vei 6 ligger i området Kapellfjellet / Bydalen i østre del av Fredrikstad sentrum, ca 600 m unna bykjernen. Området er stille og barnevennlig med kort vei til skoler og barnehage. Boligen fra 1850 strekker seg over to etasjer. Det blir i dag benyttet til utleie med totale leieinntekter på kr. 242 400,-. Her er det i 1. etasje en leilighet og hybel. 2. etasje er en egen leilighet. Flere gode rom og en praktisk planløsning, men både utvendig og innvendig trenger boligen likevel oppgradering, i alle fall hvis man ønsker å realisere potensialet. Uteområder med godt potensiale hvor det også er oppført et uthus og carport.

Arealer og innhold

BRA-i:	120 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	142 kvm

Beskrivelse

Tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Hybel: Gang, kjøkken, bad og stue
Leilighet: Gang, kjøkken, bad, soverom og stue
Total BRA: 74 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Trappegang, kjøkken, bad, stue og 2 soverom
Total BRA: 46 kvm.

Garasje/uthus
2. etasje:
BRA-e: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

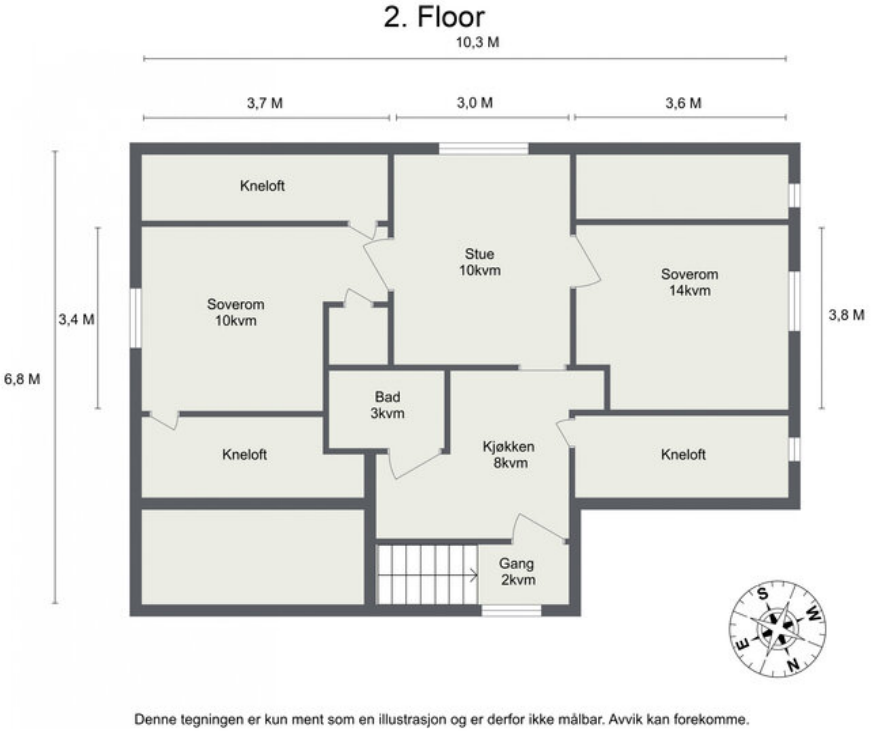
Din BoligBistand AS



Denne tegningen er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Din BoligBistand AS



Denne tegningen er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet










Leilighet 1. etasje














Hybel 1. etasje










Leilighet 2. etasje









Informasjon

Lars Amundsens vei 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0065/24

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Lars Amundsens vei 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr 208, bnr 13, fnr 181, fnr 181 i Fredrikstad kommune

Selgere
Nils Gerhard Øystad
Bengt Andre Hurrød

Kjøpesum og omkostninger
4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
100 000,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
19 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
101 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
120 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---

4 101 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
4 120 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1850

Antall soverom
3

Standard
Eldre tomannsbolig som i dag benyttes som utleiebolig med 3 leiligheter, hvor det er 2 leiligheter i 1.etg og 1 leilighet i 2.etg. Boligen fremstår med enkel standard og har slitasje som kommer av bruk og alder med moderniseringsbehov. Enkelte bygningsdeler må sees på i nær tid, da det er kort gjenværende bruks- og levetid. Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

Selger har selv ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til om det skulle være noen feil eller mangler. Derfor anbefales det interessenter å gjøre grundige undersøkelser.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som

viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Delvis sprekker i grunnmur og avskallet puss, reparasjoner og vedlikehold må påregnes
-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset
-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom under terreng/kryprom. Drenering må påregnes oppgradert
-Det mangler taknedløp på fremside mot sør-vest og på bakside mot nord. Taknedløp bør monteres og ledes bort, slik at det ikke blir unødvendig belastninger mot grunnmur og underliggende konstruksjoner

1.2 Krypekjeller
-Det bemerkes nokså fuktig forhold i krypkjeller, det er tegn til fuktpåkjenninger mot grunn og at drenering er sviktende
-Takplater har delvis løsnet ved inngang, som gjør døren noe treg/vanskelig å åpne
-Ingen ventilering av kryprom, ventilering bør etableres slik at det unngås kondens og fuktskader

1.3 Terrengforhold
-Terreng heller mot grunnmur på bakside, det er tegn til fuktpåkjenninger i kryprom og det tolkes ut ifra forhold at overvann/regnvann trenger inn enkelte steder
-Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon, ved at boligen har tilknyttet kjeller/kryprom vil manglende helning kombinert med dårlig drenering kunne virke negativt i form av fuktpåkjenninger.

2.1 Yttervegger
-Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke kontrolleres uten fysiske inngrep, det registreres at trekledning ligger tett mot grunnmur uten lufting
-Utvendig omramming av vinduer utført etter eldre prinsipper, uten oppbrett på beslag samt noe lite spalte mellom belistning og vannbrett
-Dels tørkesprekker og deformasjoner på kledning, vedlikehold og utskiftninger må forventes

3.1 Vinduer og ytterdører
-Dels avflasset maling og tørkesprekker på innvendige og utvendige karmer
-Ytterdører viser tegn til slitasje
-Tegn til fuktdannelser på innside av vinduer i 1.etg, dette kan komme av mangelfull ventilering og det oppstår kondens som videre fører til fukt og råteskader
-Sprukket glassrute på mindre vindu på gavlvegg, vindu er tettet igjen fra innside
-Utvending omramming utført etter eldre prinsipper, uten oppbrett på beslag. Denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen
-Eldre vinduer har forgått sin forventet bruks- og levetid og kan planlegges skiftet i nær tid

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
-Ukjent lufting av konstruksjon, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå

kondensdannelser som videre kan gi fukt og råteskader
-Det registreres eldre råteskader i konstruksjon ved møne, trolig av eldre dato
-Tegn til tidligere borebilleangrep i deler av konstruksjonen
-Konstruksjonen er fra byggeår, og fraviker fra dagens krav til dimensjon og tetthet, bruks- og levetid er forbigått

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Dels elde og værslitasje på tekkingen, det observeres mose flere steder. Mose binder fuktighet og bør fjernes
-Det mangler fremkantbeslag og taknedløp mot nord og på fremside mot sør-vest
-Det er kun montert snøfangere mot sør-vest, taket skal sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker, i
dette tilfellet gjelder det alle sider

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Som tidligere nevnt registreres det eldre råteskader i konstruksjon ved møne samt tegn til borebilleangrep i deler av konstruksjonen
-Utførelse gjeldende lufting er ukjent, det observeres på kneloft at isolasjon ligger tett mot undertaket, dette kan gi kondensproblemer

7.1.1 Bad 1.etg - leilighet 1 Overflate vegger og himling
-Løsnet tapet og stedvis bobler i innvendig hjørner
-Trepanel i tak viser tegn til fuktpåkjenninger
-Overflater og utstyr er modent for utskiftning

7.2.1 Bad 1.etg - leilighet 2 Overflate vegger og himling
-Toalett drypper kontinuerlig og bør undersøkes nærmere, det mangler og så do lokk
-Tilkoblinger til servant er tapet igjen med tape og det står bøtte plassert under på befaringsdagen
-Tilkobling til dusjgarnityr er noe ufagmessig montert
-Trepanel er ikke egnet materiale på våtrom da det ikke tåler store fuktpåkjenninger
-Mye misfarget fug i dusj samt at det registreres hulrom, det er også sprukket flis nederst i høyre hjørne ved dusj
-Overflater og utstyr er modent for utskiftninger

7.2.2 Bad 1.etg - leilighet 2 Overflate gulv
-Det måles ledende fall fra dør mot opphevet kant mot dusj, ok fall i dusj. Dusj har forhøyet kant, bruks- og lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke ledes mot sluk og kan bli liggende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 2,5 cm, ukjent løsning med membran mot terskel
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

7.2.3 Bad 1.etg - leilighet 2 Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre sluk i dusj, ukjent utførelse med membran. Membran kan ikke konstateres på befaringsdagen
-Ukjent alder og utførelse med membran på vegger og gulv
-Normalt forventet levetid på et bad er ca. 25 år, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått

7.3.1 Bad 2.etg - leilighet 3 Overflate vegger og himling
-Manglende luftutveksling, ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler. Det bør etableres mekanisk avtrekk
-Trepanel er ikke egnet materiale på våtrom, da det ikke tåler store

fuktpåkjenninger, himling i dusj er også i våtsone

8.1 Kjøkken 1.etg - leilighet 1 Kjøkken 1.etg - leilighet 1
-En del knirk og skjolder på tregulv
-Fronter og utstyr med slitasje som kommer av bruk og alder
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt men er utdatert og har oppgraderingsbehov
-Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år

8.2 Kjøkken 1.etg - leilighet 2 Kjøkken 1.etg - leilighet 2
-Dels sår og tegn til tidligere fuktskader på benkeplate
-Mye ujevnheter og noe knirk på laminatgulvet
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men bærer preg av slitasje med oppgraderingsbehov
-Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år

8.3 Kjøkken 2.etg - leilighet 3 Kjøkken 2.etg - leilighet 3
-Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet, det bør etableres lekkasjesikring
-Fuktskader på gulv ved vaskemaskin
-Dels sår og merker på innredninger
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt men viser tegn til alder og slitasje, med oppgraderinsbehov
-Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år

10.5 Ventilasjon
-Leilighet i 2.etg har ingen mekanisk avtrekk på bad. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Minimalt med tilluftsventiler i oppholdsrom, inneklima registreres nokså tung på befaringsdagen
-Det anbefales å etablere flere lufteventiler, minst 1 stk pr oppholdsrom samt mekanisk avtrekk på bad i 2.etg

Følgende forhold er kommentert med TG3:

7.1.2 Bad 1.etg - leilighet 1 Overflate gulv
-Mye sprang/ujevne fliser
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Svertesopp/fuktpåkjenninger i mykfug i overgang gulv mot vegg i dusj
-Sprukkete fliser i hjørne på gulv i dusjen
-Gulv med tilhørende deler er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.1.3 Bad 1.etg - leilighet 1 Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre sluk, ukjent utførelse med membran
-Hvordan membran er utført på gulv og overgang bak sokkelflis er ukjent
-Som nevnt tidligere registreres det mye hulrom under fliser, samt at fliser har sprukket i dusjsone. Forhold under er ukjent
-Badet er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk
-Normalt forventet levetid på et bad er ca. 25 år. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.3.2 Bad 2.etg - leilighet 3 Overflate gulv
-Det måles tilnærmet flatt gulv utenfor og på gulv i dusj, dusj har forhøyet kan som hindrer evt. lekkasje fra andre vanninstallasjoner å ledes til sluk
-Ved test av dusj, blir vann liggende og renner ikke ned i sluk
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.3.3 Bad 2.etg - leilighet 3 Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre sluk i dusj, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt i sluket
-Som nevnt tidligere er det ingen fall på gulvet, vann blir liggende i dusj ved spyling
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må oppgraderes for å tåle dagens bruk, tilstrekkelig fall må etableres slik at bruks- og lekkasjevann ledes til sluk
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Vanninstallasjon på bad i leilighet 2 i 1.etg lekker, det er også plassert bøtte under. Do lokk er også ødelagt og bør skiftes
-Toalett på bad til leilighet 1 i 1.etg, renner det vann kontinuerlig, ytterligere undersøkelser anbefales
-Kloaklufting med durgoventil på kneloft i 2.etg, avløpsrøret er underdimensjonert og ikke ført over tak. Avløpsrør skal føres over tak der det er mulig. Lufterøret skal minimum ha samme dimensjon som hovedavløpet, typisk 110 mm. i diameter. Ved at lufting ikke føres over tak, kan det oppstå vakuum i rørsystemet
-Det benyttes vaskemaskin på kjøkken i 2.etg, rommet har ikke sluk eller automatisk lekkasjesikring
-Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for arbeider utført med anlegget
-Estimert pris er for utskiftning/reparasjon av vanninstallasjoner og utstyr, pris kan variere
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

10.2 Varmtvannsbereder
-Samtlige beredere er av eldre dato, over halvparten av bruks- og levetid er forbigått
-Beredere er tilkoblet strøm, som kan gi fare for varmgang
-Beredere er ikke lekkasjesikret eller plassert i rom med sluk
-Det er tegn til fuktskader på gulv under bereder i 2.etg
-Estimert pris er for etablering av lekkasjesikring, alder på beredere tilsier også at utskiftning kan planlegges
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: nytt belegg bad andre etasje
Arbeid utført av HA Johansen

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja
Beskrivelse: Nytt gulv bad andre etasje

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

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
Svar: Ja
Beskrivelse: 3 leiligheter

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja
Beskrivelse: godkjente leligheter med egene strømmålere

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Ukjent grunnforhold, det antas at boliger står oppført på fjell og stedlige masser. Grunnmur av naturstein som er pusset/slammet på utside, etasjeskille i trekonstruksjon med trolig stubloftsfyll. Drenering med oppfylte masser fra byggeår med takvann ledet mot tomtes terreng. Krypkjeller under store deler av boligen, tilkomst fra dør i garasje mot nord.

Yttervegger trolig oppført i tømmer og noe bindingsverk, mengde isolasjon er ukjent og kan kun verifiseres ved fysiske inngrep. Utvendig er det malt stående trepanel, alder og vedlikehold er ukjent. Vinduer og dører med varierende alder.

Det eldre koblete vinduer i 1.etg med malte karmer, alder er ukjent. I 2.etg er det 2-lags glass med malte karmer, det registreres datostempling fra 1982 og nyere vinduer fra 2020. Vinduer er av type sidehengslet med midtgående sprosser. Malte ytterdører med frostet glass, ukjent alder.

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført i sperrer i tre fra byggeår. Kaldtloft/kryploft med tilkomst fra luke i tak i 2.etg. Mindre kneloftsrom mot sør og nord. Takets oppbygning av bordtak fra byggeår, papp, sløyfer, lekter og betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i plast belagt stål. Alder på tekkingen og tilhørende deler er ukjent.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

UTHUS:
Redskapsskur på ca. 22 kvm (Det er kun foretatt en forenklet vurdering)

Byggemåte:
-Grunnmur av teglstein/murstein som utvendig er pusset, støpt gulv innvendig. Yttervegger oppført med eldre bindingsverk av tre som er uisolert, utvendig kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takstein.

Innhold:
-Gode lagringsmuligheter, det er også hems i 2.etg for oppbevaring

Overordnet faglig vurdering:
-Uthuset fremstår funksjonelt, med behov for videre vedlikehold

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Hele boligen er utleid med standard kontrakter fra Huseiernes landsforbund med 3 mnd. gjensidig oppsigelse.
Hybel: 5000,- pr. mnd.
Leilighet 1 etg: 7200,- pr. mnd.
Leilighet 2 etg: 8000 pr. mnd.

Leietakere har egne strømabbonement og internett er inkludert i leien.

Leilighet i 2. etasje har 3 mnd. depositum.

Kjøper er ansvarlig for å inngå nye leieavtaler med samme vilkår med leietakere dersom de ønsker å videreføre leien.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

OPPVARMING:
-Leilighet 1.etg - venstre: Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og i gang, panelovner
-Leilighet 1.etg - høyre: Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad panelovner og peis/ildsted
-Leilighet 2.etg: Elektrisk oppvarming med panelovner og peis/ildsted

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 32 507,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Branntilsyn, feiing, renovasjon, vann og avløp.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 1530,- pr. mnd..
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 829,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 2 754,- pr. 01.01.2024
Boligen har ifølge selger blitt ilagt kroner 2754,- i eiendomsskatt for 1 år.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 965 874,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 670 322,- pr. 2022
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar).

Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Formuesverdien som primærbolig var kroner kr 965 874 i 2022.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 3 670 322 i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Viken Fiber for kr. 829,- pr mnd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 89 kvm (Festetomt)
Tomtens grenser er ikke oppmålt og koordinatfestet. I matrikkelen er tomten registrert som en såkalt sirkeleiendom (fiktive grenser). En sirkeleiendom er en kartfaglig betegnelse på en eiendom som er kartfestet og avmerket i matrikkelen som en sirkel. Slike sirkler har blitt generert automatisk i matrikkelen med et areal på cirka 100 m^2, selv om det avviker fra det virkelige arealet. Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 90 m^2 er kjøpers ansvar og risiko.

Tomten er festet. Bortfester er Sameiet Nygård og Guldberg.

Festetiden er 200 år regnet fra 1876. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 1566,- per år.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i [ÅR] har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar

med tomtefesteloven §15(4).

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 1 566,- pr. år
Festekontrakt datert: 18.09.1876
Festetid: 200 år

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lars Amundsens vei 6 ligger i området Kapelfjellet / Bydalen i østre del av Fredrikstad sentrum, ca. 600 meter utenfor bykjernen. Nabolaget oppleves grønt og frodig. Her ser man gamle murhus fra 1800-tallet, jugendhus, sveitservillaer og funkishus. Det hviler noe litt gammelt og fornemt over området. Dette er et barnevennlig område, med småparker, lekeplasser, rolige gater og lite trafikk. Det er kort vei til skoler, barnehage og jernbanestasjon.

Her finnes det gode og varierte turmuligheter i flere retninger, og du går raskt inn til sentrum. Der kan man ikke unngå den herlige elvepromenaden med diverse restauranter og elven rennende utenfor. Byen har Norges flotteste fotballstadion med enorm entusiasme rundt klubben, og det fins selvfølgelig alskens butikker og kulturtilbud. For å besøke den flotte Gamlebyen, rusler man bort til gratisfergen og krysser elven som er en viktig del av Fredrikstad.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Boligen er opprinnelig registrert som tomannsbolig, det antas at boligen er omgjort til 3 leiligheter i senere tid, det foreligger ingen bruksendring/ferdigattest for dette. I henhold til matrikkelrapport er boligen registrert med to boenheter.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Hensyn kulturmiljø og bebyggelse og anlegg i henhold til kommuneplan. Det er ingen regulerinsplaner for eiendommen. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på

saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/208/13/181:
19.09.1876 - Dokumentnr: 900041 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 200 år
AVGIFTSBESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1041684 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:208 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 758301 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:208 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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 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.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva

du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Tilrettelegging: 13 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 246,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 123 847,- 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. 3 500,-

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 3. juni 2024

Megler

Karl David Torp Iversby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92283824

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Postboks 106
1601 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 652 633

Vedlegg

Lars Amundsens vei 6

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier tomannsbolig (hel)
Lars Amundsens vei 6
1604 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 31/05/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 13
Hjemmelshaver:	Bengt Andre Hurrød & Nils Gerhard Øystad
Seksjonsnr:	-
Festenr:	181
Andelsnr:	-
Tomt:	Festet tomt 90 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1850

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.05.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger/leietakere var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Bengt Andre Hurrød
Tilstede under befaringen:	Leietaker
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er lett skrående fra nord mot sør, opparbeidet med gruset oppkjørsel, gressarealer og diverse beplantninger med noe synlig fjell i dagen.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Ukjent grunnforhold, det antas at boliger står oppført på fjell og stedlige masser. Grunnmur av naturstein som er pusset/slammet på utside, etasjeskille i trekonstruksjon med trolig stubloftsfyll. Drenering med oppfylte masser fra byggeår med takvann ledet mot tomtes terreng. Krypkjeller under store deler av boligen, tilkomst fra dør i garasje mot nord.

Yttervegger trolig oppført i tømmer og noe bindingsverk, mengde isolasjon er ukjent og kan kun verifiseres ved fysiske inngrep. Utvendig er det malt stående trepanel, alder og vedlikehold er ukjent. Vinduer og dører med varierende alder. Det eldre koblete vinduer i 1.etg med malte karmer, alder er ukjent. I 2.etg er det 2-lags glass med malte karmer, det registreres datostempling fra 1982 og nyere vinduer fra 2020. Vinduer er av type sidehengslet med midtgående sprosser. Malte ytterdører med frostet glass, ukjent alder.

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført i sperrer i tre fra byggeår. Kaldtloft/kryploft med tilkomst fra luke i tak i 2.etg. Mindre kneloftsrom mot sør og nord. Takets oppbygning av bordtak fra byggeår, papp, sløyfer, lekter og betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i plast belagt stål. Alder på tekkingen og tilhørende deler er ukjent.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre tomannsbolig som i dag benyttes som utleiebolig med 3 leiligheter, hvor det er 2 leiligheter i 1.etg og 1 leilighet i 2.etg. Boligen fremstår med enkel standard og har slitasje som kommer av bruk og alder med moderniseringsbehov. Enkelte bygningsdeler må sees på i nær tid, da det er kort gjenværende bruks- og levetid. Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

ANNET:
OPPVARMING:
-Leilighet 1.etg - venstre: Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og i gang, panelovner
-Leilighet 1.etg - høyre: Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad panelovner og peis/ildsted
-Leilighet 2.etg: Elektrisk oppvarming med panelovner og peis/ildsted

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Eiendomsverdi.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

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.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige overflater i 1.etg bestående av brystningspanel, slettmalt og trepanel på vegger, malt trepanel og slettmalt himling, fliser og laminat på gulv. I 2.etg er det malt trepanel og slettmalte vegger og tak, laminat og belegg på gulv.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 30mm på strekker under 3 meter og opptil 45mm over 3 meter
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 30mm på strekker under 1 meter og opptil 50mm over 3 meter
-Overnevnte planavvik er over akseptabel toleranse for gulvplanhet

GULV:
-Slitasje på gulver som kommer av bruk og alder, det registreres også en god del ujevnheter og svellete skjøter på laminatgulv, dette gjelder 2.etg
-Mye knirk og ujevnt gulv i 1.etg
-Ved fornyinger av gulver, må det forventes oppretting

VEGG/HIMLING:
-I leilighet i 1.etg til venstre er det mye skjolder og misfargete overflater på vegger og tak, det antas at det har blitt røyket inne
-Det registreres en del svai i himling i 2.etg

ANNET:
-Sprukket flis på gulv til peis i 2.etg samt mye sprekker i mur til skorstein

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende:

-Lagt nytt gulvbelegg på bad i 2.etg, utført av H.A Johansen

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	74	0	0	0	74	0
2.etasje	46	0	0	0	46	0
SUM BYGNING	120	0	0	0	120	0
SUM BRA	120					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus	0	22	0	0	0	22
SUM BYGNING	0	22	0	0	0	22
SUM BRA	22					

BRA-i:

1.etasje - leilighet 1, venstre:
-Gang, kjøkken, bad og stue

1.etasje - leilighet 2, høyre:
-Gang, kjøkken, bad, soverom og stue

2.etasje - leilighet 3:
-Trappegang, kjøkken, bad, stue og 2 soverom

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Uthus

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etg - leilighet til venstre er ca. 2,1 - 2,2 meter
-Takhøyde i 1,etg - leilighet til høyre er ca. 2,1 - 2,3 meter
-Takhøyde i 2.etg er varierende det da det er skrående himling, det måles 1,9 meter deretter 0,6 meter inn for måleverdig areal, ved flat himling høyden ca. 1,9 - 2,1 meter

MÅLING:
-Målingen ble gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp, det ble ikke målt opp mot byggemeldte tegninger da disse ikke foreligger

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi
-Carport på ca. 12 kvm, det er åpen vegg i fremkant, bygningen er dermed vurdert som en carport og ikke garasje på befaringsdagen

GARASJE / UTHUS:

Redskapsskur på ca. 22 kvm (Det er kun foretatt en forenklet vurdering)

Byggemåte:
-Grunnmur av teglstein/murstein som utvendig er pusset, støpt gulv innvendig. Yttervegger oppført med eldre bindingsverk av tre som er uisolert, utvendig kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takstein.

Innhold:
-Gode lagringsmuligheter, det er også hems i 2.etg for oppbevaring

Overordnet faglig vurdering:
-Uthuset fremstår funksjonelt, med behov for videre vedlikehold

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

31/05/2024

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ukjent grunnforhold, det antas at boliger står oppført på fjell og stedlige masser. Grunnmur av naturstein som er pusset/slammet på utside, etasjeskille i trekonstruksjon med trolig stubloftsfyll. Drenering med oppfylte masser fra byggeår med takvann ledet mot tomtes terreng.

-Det er ikke gjennomført noe geotekniske undersøkelse i forbindelse med denne rapporten, det måles en del skjevheter på etasjeskille på befaringsdagen, utover dette anses forhold å være stabile

Merknader:
-Delvis sprekker i grunnmur og avskallet puss, reparasjoner og vedlikehold må påregnes
-Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset
-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom under terreng/kryprom. Drenering må påregnes oppgradert
-Det mangler taknedløp på fremside mot sør-vest og på bakside mot nord. Taknedløp bør monteres og ledes bort, slik at det ikke blir unødvendig belastninger mot grunnmur og underliggende konstruksjoner

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypkjeller under store deler av boligen, tilkomst fra dør i garasje mot nord.

-Krypkjelleren har ujevnt terreng og er svært trangt enkelte steder som gjør besiktelsen noe begrenset, det kontrolleres fra tilgjengelige områder

Merknader:
-Det bemerkes nokså fuktig forhold i krypkjeller, det er tegn til fuktpåkjenninger mot grunn og at drenering er sviktende
-Takplater har delvis løsnet ved inngang, som gjør døren noe treg/vanskelig å åpne
-Ingen ventilering av kryprom, ventilering bør etableres slik at det unngås kondens og fuktskader

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er lett skrående fra nord mot sør, opparbeidet med gruset oppkjørsel, gressarealer og diverse beplantninger med noe synlig fjell i dagen.

Merknader:
-Terreng heller mot grunnmur på bakside, det er tegn til fuktpåkjenninger i kryprom og det tolkes ut ifra forhold at overvann/regnvann trenger inn enkelte steder
-Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon, ved at boligen har tilknyttet kjeller/kryprom vil manglende helning kombinert med dårlig drenering kunne virke negativt i form av fuktpåkjenninger

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger trolig oppført i tømmer og noe bindingsverk, mengde isolasjon er ukjent og kan kun verifiseres ved fysiske inngrep. Utvendig er det malt stående trepanel, alder og vedlikehold er ukjent.

Merknader:
-Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke kontrolleres uten fysiske inngrep, det registreres at trekledning ligger tett mot grunnmur uten lufting
-Utvendig omramming av vinduer utført etter eldre prinsipper, uten oppbrett på beslag samt noe lite spalte mellom belistning og vannbrett
-Dels tørkesprekker og deformasjoner på kledning, vedlikehold og utskiftninger må forventes

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og dører med varierende alder. Det eldre koblete vinduer i 1.etg med malte karmer, alder er ukjent. I 2.etg er det 2-lags glass med malte karmer, det registreres datostempling fra 1982 og nyere vinduer fra 2020. Vinduer er av type sidehengslet med midtgående sprosser. Malte ytterdører med frostet glass, ukjent alder.

Merknader:
-Dels avflasset maling og tørkesprekker på innvendige og utvendige karmer
-Ytterdører viser tegn til slitasje
-Tegn til fuktdannelser på innside av vinduer i 1.etg, dette kan komme av mangelfull ventilering og det oppstår kondens som videre fører til fukt og råteskader
-Sprukket glassrute på mindre vindu på gavlvegg, vindu er tettet igjen fra innside
-Utvending omramming utført etter eldre prinsipper, uten oppbrett på beslag. Denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen
-Eldre vinduer har forgått sin forventet bruks- og levetid og kan planlegges skiftet i nær tid

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført i sperrer i tre fra byggeår. Utvendig er taket tekket med betongtakstein.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via luke i tak fra 2.etg, det er kun kontrollert fra lukens lysåpning grunnet begrenset tilkomst på befaringsdagen

Merknader:
-Ukjent lufting av konstruksjon, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondensdannelser som videre kan gi fukt og råteskader
-Det registreres eldre råteskader i konstruksjon ved møne, trolig av eldre dato
-Tegn til tidligere borebilleangrep i deler av konstruksjonen
-Konstruksjonen er fra byggeår, og fraviker fra dagens krav til dimensjon og tetthet, bruks- og levetid er forbigått

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertaket antas å være i fra Ukjent

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning av bordtak fra byggeår, papp, sløyfer, lekter og betongtakstein. Renner, nedløp og beslag i plast belagt stål. Alder på tekkingen og tilhørende deler er ukjent.

-Taktekkingen er kontrollert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen

Merknader:
-Dels elde og værslitasje på tekkingen, det observeres mose flere steder. Mose binder fuktighet og bør fjernes
-Det mangler fremkantbeslag og taknedløp mot nord og på fremside mot sør-vest
-Det er kun montert snøfangere mot sør-vest, taket skal sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker, i dette tilfellet gjelder det alle sider

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst fra luke i tak i 2.etg. Mindre kneloftsrom mot sør og nord.

-Loftet er kun kontrollert fra lukens lysåpning grunnet manglende tilkomst

Merknader:
-Som tidligere nevnt registreres det eldre råteskader i konstruksjon ved møne samt tegn til borebilleangrep i deler av konstruksjonen
-Utførelse gjeldende lufting er ukjent, det observeres på kneloft at isolasjon ligger tett mot undertaket, dette kan gi kondensproblemer

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg - leilighet 1

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Ukjent alder på bad

Tapetserte vegger med sokkelflis og malt trepanel i tak. Badet har servant med speil, opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett, dusj rett på flis med forheng, mekanisk avtrekk og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Merknader:
-Løsnet tapet og stedvis bobler i innvendig hjørner
-Trepanel i tak viser tegn til fuktpåkjenninger
-Overflater og utstyr er modent for utskiftning

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med sluk i dusj

-Det måles godt med fall på gulv og rundt sluk, høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er ca. 3,0 cm, hvordan membran er utført mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved fysiske inngrep

Merknader:
-Mye sprang/ujevne fliser
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Svertesopp/fuktpåkjenninger i mykfug i overgang gulv mot vegg i dusj
-Sprukkete fliser i hjørne på gulv i dusjen
-Gulv med tilhørende deler er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent utførelse og alder på membran. Det er tapetserte vegger og fliser på gulv. Det antas at membran er over 15 år

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.

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (kjøkken) og kontrollert for fukt, uten funn av forhøyede verdier på målt område
-Normalt forventet levetid på et bad er ca. 25 år. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått

Merknader:
-Eldre sluk, ukjent utførelse med membran
-Hvordan membran er utført på gulv og overgang bak sokkelflis er ukjent
-Som nevnt tidligere registreres det mye hulrom under fliser, samt at fliser har sprukket i dusjsone. Forhold under er ukjent
-Badet er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk
-Normalt forventet levetid på et bad er ca. 25 år. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått

7.2 Bad 1.etg - leilighet 2

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Ukjent alder på badet

Tapetserte vegger med brystingspanel, fliser i dusj og malt trepanel i tak. På på badet er det dusj rett på flis med forheng, gulvmontert toalett, servant med speil, mekanisk avtrekk og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

Merknader:
-Toalett drypper kontinuerlig og bør undersøkes nærmere, do lokk er også ødelagt (vurdert i pkt. 10.1)
-Tilkoblinger til servant er tapet igjen med tape og det står bøtte plassert under på befaringsdagen (vurdert i pkt. 10.1)
-Tilkobling til dusjgarnityr er noe ufagmessig montert
-Trepanel er ofte ikke egnet materiale på våtrom da det ikke tåler store fuktpåkjenninger
-Mye misfarget fug i dusj samt at det registreres hulrom under fliser, det er også sprukket flis nederst i høyre hjørne ved dusj
-Overflater og utstyr er modent for utskiftninger

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler, sluk i dusj

Merknader:
-Det måles ledende fall fra dør mot opphevet kant mot dusj, ok fall i dusj. Dusj har forhøyet kant, bruks- og lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke ledes mot sluk og kan bli liggende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 2,5 cm, ukjent løsning med membran mot terskel
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent type membran og alder, det antas at membran er over 15 år

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.

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (kjøkken) og kontrollert for fukt, ingen funn av forhøyede verdier ved måling på aktuelt område. Mest hensiktsmessig stedet var bak dusj, men grunnet vegger er av mur er det fysisk ikke mulig

Merknader:
-Eldre sluk i dusj, ukjent utførelse med membran. Membran kan ikke konstateres på befaringsdagen
-Ukjent alder og utførelse med membran på vegger og gulv
-Normalt forventet levetid på et bad er ca. 25 år, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått

7.3 Bad 2.etg - leilighet 3

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Alder på badet er ukjent

Malt trepanel på vegger og malt trepanel i tak. Det er servant med speil, gulvmontert toalett, dusj rett på gulv med forheng, naturlig oppdrift i tak og veggventil nederst ved gulv.

Merknader:
-Manglende luftutveksling, ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler. Det bør etableres mekanisk avtrekk
-Trepanel er ikke egnet materiale på våtrom, da det ikke tåler store fuktpåkjenninger, himling i dusj er også i våtsone

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Belegg på gulv med oppbrett, sluk i dusj

Merknader:
-Det måles tilnærmet flatt gulv utenfor og på gulv i dusj, dusj har forhøyet kan som hindrer evt. lekkasje fra andre vanninstallasjoner å ledes til sluk
-Ved test av dusj, blir vann liggende og renner ikke ned i sluk

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tapetserte vegger og trepanel, belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dør

-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (garderobe) og kontrollert for fukt, uten funn av forhøyede verdier

Merknader:
-Eldre sluk i dusj, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt i sluket
-Som nevnt tidligere er det ingen fall på gulvet, vann blir liggende i dusj ved spyling
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må oppgraderes for å tåle dagens bruk, tilstrekkelig fall må etableres slik at bruks- og lekkasjevann ledes til sluk

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg - leilighet 1

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg - leilighet 1

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er 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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ukjent alder på kjøkkenet.

Tapetserte vegger med flis over benk, malt trepanel i tak og tregulv. Kjøkkenet har over og underskap, stål-benk med kum. Det er frittstående komfyr og kjøleskap, kjøkkenventilator i overskap med avtrekk mot det fri. Benkebereder plassert i kjøkkenskap.

-Normal trykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator trekker ok ved funksjonstest

Merknader:
-En del knirk og skjolder på tregulv
-Fronter og utstyr med slitasje som kommer av bruk og alder
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt men er utdatert og har oppgraderingsbehov
-Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år

8.2 Kjøkken 1.etg - leilighet 2

TG 2 8.2 Kjøkken 1.etg - leilighet 2

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er 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.

Ukjent type og alder på kjøkkenet

Malte veggplater, brystningspanel og plater over benk, malt trepanel i tak og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål. Det er frittstående komfyr og kjøleskap, kjøkkenventilator i overskap med avtrekk mot det fri.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon, noe begrenset å kontrollere vanntilkoblinger da skapet er overfylt på befaringsdagen
-Ventilator trekker ok ved funksjonstest

Merknader:
-Dels sår og tegn til tidligere fuktskader på benkeplate
-Mye ujevnheter og noe knirk på laminatgulvet
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men bærer preg av slitasje med oppgraderingsbehov
-Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år

8.3 Kjøkken 2.etg - leilighet 3

TG 2 8.3 Kjøkken 2.etg - leilighet 3

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er 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.

Ukjent type og alder

Malt trepanel på vegger og tak, laminat på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål. Det er frittstående komfyr, kjøleskap og vaskemaskin på kjøkkenet. Kjøkkenventilator i overskap med avtrekk mot det fri.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator trekker ok ved funksjonstestet

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet, det bør etableres lekkasjesikring
-Fuktskader på gulv ved vaskemaskin
-Dels sår og merker på innredninger
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt men viser tegn til alder og slitasje, med oppgraderinsbehov
-Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 3 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av kobber og avløp i plast. Avløpsrør er synlige i kryprom, alder er ukjent

-Stoppekraner i kryprom og på kneloft i 2.etg
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Vanninstallasjon på bad i leilighet 2 i 1.etg lekker, det er også plassert bøtte under. Do lokk er også ødelagt og bør skiftes
-Toalett på bad til leilighet 1 i 1.etg, renner det vann kontinuerlig, ytterligere undersøkelser anbefales
-Kloaklufting med durgoventil på kneloft i 2.etg, avløpsrøret er underdimensjonert og ikke ført over tak. Avløpsrør skal føres over tak der det er mulig. Lufterøret skal minimum ha samme dimensjon som hovedavløpet, typisk 110 mm. i diameter. Ved at lufting ikke føres over tak, kan det oppstå vakuum i rørsystemet
-Det benyttes vaskemaskin på kjøkken i 2.etg, rommet har ikke sluk eller automatisk lekkasjesikring
-Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for arbeider utført med anlegget
-Estimert pris er for utskiftning/reparasjon av vanninstallasjoner og utstyr, pris kan variere

TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Beredrens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

2 mindre varmtvannsbereder i kjøkkenskap på leilighet nr 1 i 1.etasje, større bereder på kneloftsrom til leilighet nr 3 i 2.etg.

Merknader:
-Samtlige beredere er av eldre dato, over halvparten av bruks- og levetid er forbigått
-Beredere er tilkoblet strøm, som kan gi fare for varmgang
-Beredere er ikke lekkasjesikret eller plassert i rom med sluk
-Det er tegn til fuktskader på gulv under bereder i 2.etg
-Estimert pris er for etablering av lekkasjesikring, alder på beredere tilsier også at utskiftning kan planlegges

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilering via veggventiler, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Merknader:
-Leilighet i 2.etg har ingen mekanisk avtrekk på bad. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Minimalt med tilluftsventiler i oppholdsrom, inneklima registreres nokså tung på befaringsdagen
-Det anbefales å etablere flere lufteventiler, minst 1 stk pr oppholdsrom samt mekanisk avtrekk på bad i 2.etg

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med 2 målere i leilighet nr 1 i 1.etg, plassert i gangen. Leilighet nr 2 i 1.etg har sikringsskap i gangen, måler plassert i leilighet nr 1. 2.etg har sikringsskap og måler plassert på soverom. Anlegget har varierende alder, og det er åpent og skjult anlegg.

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 DLE:
-

Merknader:
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført med el-anlegget etter 01.01.1999
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan da være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger ingen byggemeldte tegninger for boligen, det er da ukjent om dagens bruk samsvarer med hva som ble byggemeldt.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen
-Boligen er opprinnelig registrert som tomannsbolig, det antas at boligen er omgjort til 3 leiligheter i senere tid, det foreligger ingen bruksendring/ferdigattest for dette
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

BRANN OG SIKKERHET:
-Trapp til 2.etg er ikke forskriftsmessig utformet og er svært bratt, det mangler også tilstrekkelig med håndrekke på begge sider
-2.etg har ingen alternativ rømningsvei

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste gjennomførte tilsyn 27.11.2023 og siste tilbudt dato for feiing 15.12.2023
-Det foreligger anmerkninger på bruksenheten: Innkledd skorstein i 2.etg, rustne skjøter, for kort avstand til brennbart materiale fra skorstein
-Kommentar fra tilsyn: Det skal være minimum 100mm avstand fra skorstein til brennbart materiale. Deres skorstein mangler utsparinger gjennom etasjeskillere, noe som resulterer i at avstanden blir for liten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Delvis sprekker i grunnmur og avskallet puss, reparasjoner og vedlikehold må påregnes -Drenering antas å være fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset -Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom under terreng/kryprom. Drenering må påregnes oppgradert -Det mangler taknedløp på fremside mot sør-vest og på bakside mot nord. Taknedløp bør monteres og ledes bort, slik at det ikke blir unødvendig belastninger mot grunnmur og underliggende konstruksjoner
1.2	Krypekjeller
	-Det bemerkes nokså fuktig forhold i krypkjeller, det er tegn til fuktpåkjenninger mot grunn og at drenering er sviktende -Takplater har delvis løsnet ved inngang, som gjør døren noe treg/vanskelig å åpne -Ingen ventilering av kryprom, ventilering bør etableres slik at det unngås kondens og fuktskader
1.3	Terrengforhold
	-Terreng heller mot grunnmur på bakside, det er tegn til fuktpåkjenninger i kryprom og det tolkes ut ifra forhold at overvann/regnvann trenger inn enkelte steder -Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon, ved at boligen har tilknyttet kjeller/kryprom vil manglende helning kombinert med dårlig drenering kunne virke negativt i form av fuktpåkjenninger
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke kontrolleres uten fysiske inngrep, det registreres at trekledning ligger tett mot grunnmur uten lufting -Utvendig omramming av vinduer utført etter eldre prinsipper, uten oppbrett på beslag samt noe lite spalte mellom belistning og vannbrett -Dels tørkesprekker og deformasjoner på kledning, vedlikehold og utskiftninger må forventes
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Dels avflasset maling og tørkesprekker på innvendige og utvendige karmer -Ytterdører viser tegn til slitasje -Tegn til fuktdannelser på innside av vinduer i 1.etg, dette kan komme av mangelfull ventilering og det oppstår kondens som videre fører til fukt og råteskader -Sprukket glassrute på mindre vindu på gavlvegg, vindu er tettet igjen fra innside -Utvending omramming utført etter eldre prinsipper, uten oppbrett på beslag. Denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen -Eldre vinduer har forgått sin forventet bruks- og levetid og kan planlegges skiftet i nær tid
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Ukjent lufting av konstruksjon, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondensdannelser som videre kan gi fukt og råteskader -Det registreres eldre råteskader i konstruksjon ved møne, trolig av eldre dato -Tegn til tidligere borebilleangrep i deler av konstruksjonen -Konstruksjonen er fra byggeår, og fraviker fra dagens krav til dimensjon og tetthet, bruks- og levetid er forbigått
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Dels elde og værslitasje på tekkingen, det observeres mose flere steder. Mose binder fuktighet og bør fjernes -Det mangler fremkantbeslag og taknedløp mot nord og på fremside mot sør-vest -Det er kun montert snøfangere mot sør-vest, taket skal sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker, i dette tilfellet gjelder det alle sider
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Som tidligere nevnt registreres det eldre råteskader i konstruksjon ved møne samt tegn til borebilleangrep i deler av konstruksjonen -Utførelse gjeldende lufting er ukjent, det observeres på kneloft at isolasjon ligger tett mot undertaket, dette kan gi kondensproblemer
7.1.1	Bad 1.etg - leilighet 1 Overflate vegger og himling
	-Løsnet tapet og stedvis bobler i innvendig hjørner -Trepanel i tak viser tegn til fuktpåkjenninger -Overflater og utstyr er modent for utskiftning
7.2.1	Bad 1.etg - leilighet 2 Overflate vegger og himling

BMTF TILSTANDSRAPPORT

	-Toalett drypper kontinuerlig og bør undersøkes nærmere, det mangler og så do lokk -Tilkoblinger til servant er tapet igjen med tape og det står bøtte plassert under på befaringsdagen -Tilkobling til dusjgarnityr er noe ufagmessig montert -Trepanel er ikke egnet materiale på våtrom da det ikke tåler store fuktpåkjenninger -Mye misfarget fug i dusj samt at det registreres hulrom, det er også sprukket flis nederst i høyre hjørne ved dusj -Overflater og utstyr er modent for utskiftninger
7.2.2	Bad 1.etg - leilighet 2 Overflate gulv
	-Det måles ledende fall fra dør mot opphevet kant mot dusj, ok fall i dusj. Dusj har forhøyet kant, bruks- og lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke ledes mot sluk og kan bli liggende. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 2,5 cm, ukjent løsning med membran mot terskel -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
7.2.3	Bad 1.etg - leilighet 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre sluk i dusj, ukjent utførelse med membran. Membran kan ikke konstateres på befaringsdagen -Ukjent alder og utførelse med membran på vegger og gulv -Normalt forventet levetid på et bad er ca. 25 år, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått
7.3.1	Bad 2.etg - leilighet 3 Overflate vegger og himling
	-Manglende luftutveksling, ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler. Det bør etableres mekanisk avtrekk -Trepanel er ikke egnet materiale på våtrom, da det ikke tåler store fuktpåkjenninger, himling i dusj er også i våtsone
8.1	Kjøkken 1.etg - leilighet 1 Kjøkken 1.etg - leilighet 1
	-En del knirk og skjolder på tregulv -Fronter og utstyr med slitasje som kommer av bruk og alder -Kjøkkenet fremstår funksjonelt men er utdatert og har oppgraderingsbehov -Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år
8.2	Kjøkken 1.etg - leilighet 2 Kjøkken 1.etg - leilighet 2
	-Dels sår og tegn til tidligere fuktskader på benkeplate -Mye ujevnheter og noe knirk på laminatgulvet -Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men bærer preg av slitasje med oppgraderingsbehov -Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år
8.3	Kjøkken 2.etg - leilighet 3 Kjøkken 2.etg - leilighet 3
	-Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet, det bør etableres lekkasjesikring -Fuktskader på gulv ved vaskemaskin -Dels sår og merker på innredninger -Kjøkkenet fremstår funksjonelt men viser tegn til alder og slitasje, med oppgraderinsbehov -Generelt sett kan man forvente at et godt vedlikeholdt kjøkken skal vare i rundt 15-20 år
10.5	Ventilasjon
	-Leilighet i 2.etg har ingen mekanisk avtrekk på bad. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler -Minimalt med tilluftsventiler i oppholdsrom, inneklima registreres nokså tung på befaringsdagen -Det anbefales å etablere flere lufteventiler, minst 1 stk pr oppholdsrom samt mekanisk avtrekk på bad i 2.etg

BMTF TILSTANDSRAPPORT

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad 1.etg - leilighet 1 Overflate gulv
	-Mye sprang/ujevne fliser -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger -Svertesopp/fuktpåkjenninger i mykfug i overgang gulv mot vegg i dusj -Sprukkete fliser i hjørne på gulv i dusjen -Gulv med tilhørende deler er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad 1.etg - leilighet 1 Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre sluk, ukjent utførelse med membran -Hvordan membran er utført på gulv og overgang bak sokkelflis er ukjent -Som nevnt tidligere registreres det mye hulrom under fliser, samt at fliser har sprukket i dusjsone. Forhold under er ukjent -Badet er modent for rehabilitering for å tåle dagens bruk -Normalt forventet levetid på et bad er ca. 25 år. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.3.2	Bad 2.etg - leilighet 3 Overflate gulv
	-Det måles tilnærmet flatt gulv utenfor og på gulv i dusj, dusj har forhøyet kan som hindrer evt. lekkasje fra andre vanninstallasjoner å ledes til sluk -Ved test av dusj, blir vann liggende og renner ikke ned i sluk
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.3.3	Bad 2.etg - leilighet 3 Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre sluk i dusj, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt i sluket -Som nevnt tidligere er det ingen fall på gulvet, vann blir liggende i dusj ved spyling -Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må oppgraderes for å tåle dagens bruk, tilstrekkelig fall må etableres slik at bruks- og lekkasjevann ledes til sluk
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Vanninstallasjon på bad i leilighet 2 i 1.etg lekker, det er også plassert bøtte under. Do lokk er også ødelagt og bør skiftes -Toalett på bad til leilighet 1 i 1.etg, renner det vann kontinuerlig, ytterligere undersøkelser anbefales -Kloaklufting med durgoventil på kneloft i 2.etg, avløpsrøret er underdimensjonert og ikke ført over tak. Avløpsrør skal føres over tak der det er mulig. Lufterøret skal minimum ha samme dimensjon som hovedavløpet, typisk 110 mm. i diameter. Ved at lufting ikke føres over tak, kan det oppstå vakuum i rørsystemet -Det benyttes vaskemaskin på kjøkken i 2.etg, rommet har ikke sluk eller automatisk lekkasjesikring -Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for arbeider utført med anlegget -Estimert pris er for utskiftning/reparasjon av vanninstallasjoner og utstyr, pris kan variere
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	-Samtlige beredere er av eldre dato, over halvparten av bruks- og levetid er forbigått -Beredere er tilkoblet strøm, som kan gi fare for varmgang -Beredere er ikke lekkasjesikret eller plassert i rom med sluk -Det er tegn til fuktskader på gulv under bereder i 2.etg -Estimert pris er for etablering av lekkasjesikring, alder på beredere tilsier også at utskiftning kan planlegges
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Oppdragsnr.	30-0065/24
Selger 1 navn	Bengt Andre Hurrød
Selger 2 navn	Nils Gerhard Øystad
Gateadresse	Lars Amundsens vei 6
Poststed	FREDRIKSTAD
Postnr	1604

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 13
Antall måneder: 09

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Tryg
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 30-0065/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: nytt belegg bad andre etasje
Arbeid utført av: HA Johansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Nytt gulv bad andre etasje

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Fredrikstad everk

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 30-0065/24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 3 leiligheter

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: godkjente leiligheter med egene strømmålere

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0065/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0065/24

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 15.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 13 **Festenr.:** 181
Adresse: Lars Amundsens vei 6, 1604 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0065/24

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE Kultur, miljø og byutvikling

Vedr.: GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER

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

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 13	**Fnr:** 181	Snr: 0
Adresse:	Lars Amundsens vei 6		
Areal:	40 m² *	Eiendommens grenser er ukjent	
Antall boenheter:			

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 10. mai 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 13 **Festenr.:** 181 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Lars Amundsens vei 6, 1604 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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/13/181/0

Eierrepresentant: Øystad Nils Gerhard

Regningsmottaker: Øystad Nils Gerhard

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	GULDBERG	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	13	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	181	Beregnet areal	89,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Lars Amundsens vei 6	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1604 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Kapellfjellet	Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193913814	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		84
193913814	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		85

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HURRØD BENGT ANDRE	VIKERVEIEN 116	1622 GRESSVIK	1/2	Fester
ØYSTAD NILS GERHARD	LOSJESKOGEN 9	1622 GRESSVIK	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 377,00	01.06.2024	1/1	0	kr 471,00
1116	RENOVASJON - 240 L	1,00 240 l	kr 4 066,00	01.06.2024	1/1	0	kr 5 083,00
60	ESkatt Bolig	860 900,00 0/00	kr 3,20	01.06.2024	1/1	0	kr 2 754,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.06.2024	1/1	0	kr 4 830,00
360	AVLØP - BOLIG	360,00 M3	kr 28,23	01.06.2024	1/1	0	kr 12 704,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.06.2024	1/1	0	kr 3 020,00
260	VANN - BOLIG	360,00 M3	kr 14,22	01.06.2024	1/1	0	kr 6 399,00

kr 35 261,00

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Øystad Nils Gerhard

Losjeskogen 9

1622 Gressvik

Adresse:	Lars Amundsens Vei 6 (H - 1 - 1)	**Dato:**	07.05.2024
Bygningsnr:	193913814	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	208 / 13 / 181 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	9866
Tilsyn:	Utført 27.11.2023		
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.

Avvik røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

1 Innekledd skorstein 1 side 2 etg

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

Anmerkning ildsted:

Gjelder: Jøtul 505 **Plassering:** **Produktnavn**

Rustne skjøter, bør kittes på nytt.

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:** 1

For kort avstand til brennbart materiale fra skorstein

Kommentar: Gjelder trebjelke på kjøkken i 2.etasje.
Det skal være minimum 100mm avstand fra skorstein til brennbart materiale. Deres skorstein mangler utsparinger gjennom etasjeskillere, noe som resulterer i at avstanden blir for liten.

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesenvd. Boligtilsyn
07.Mai. 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**208**	Bnr.:	**13**	Fnr.:	**181**	Snr.:	
Adresse:		**Lars Amundsensvei 6**					

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 pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 27.11.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 15.12.2023	

Oversiktskart

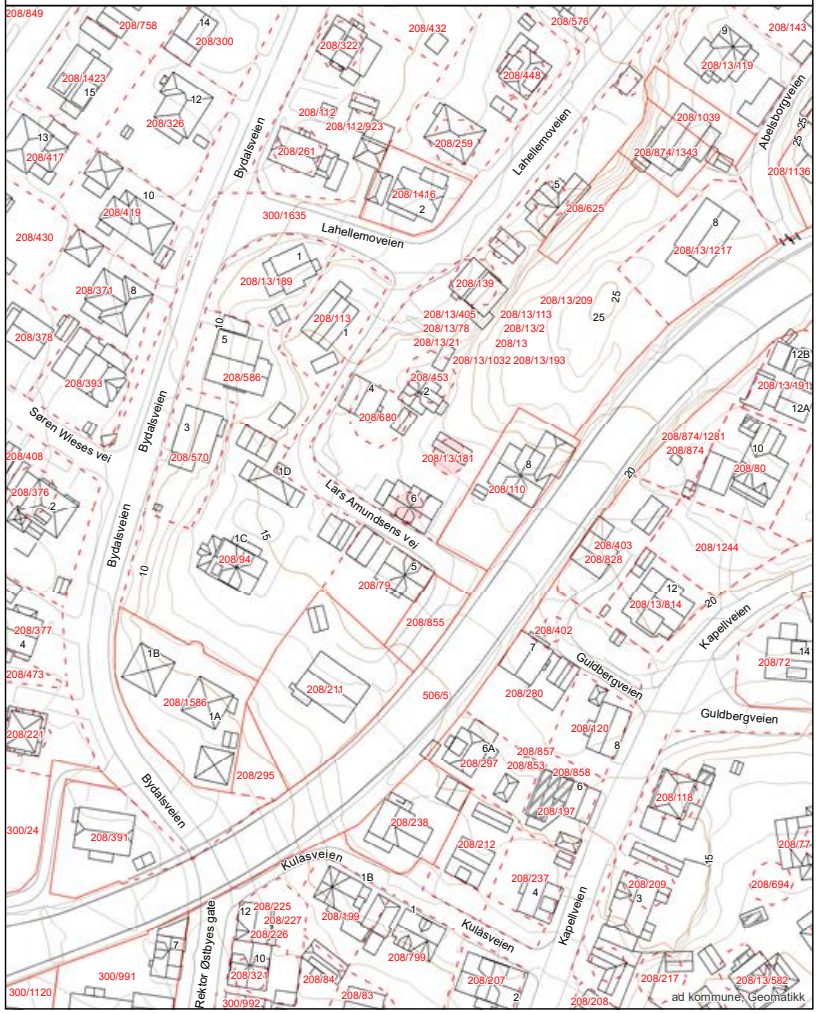
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lars Amundsens vei 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/181/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-06

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lars Amundsens vei 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/181/0

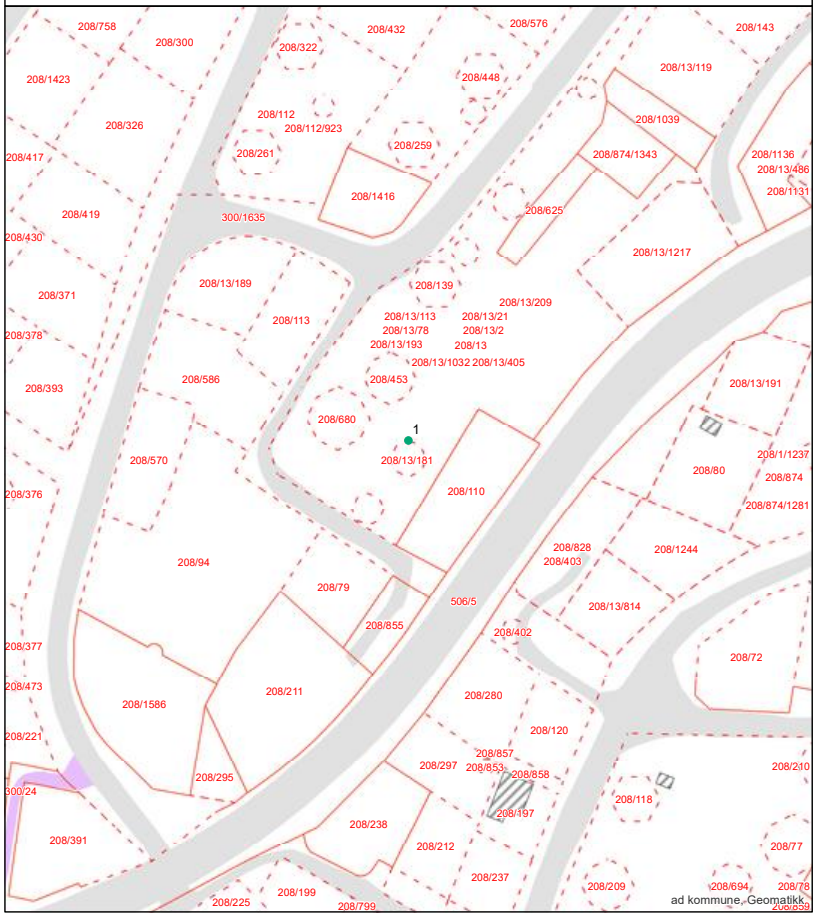
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-06

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 : 6.5.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565227.25015	611451.708241	Ikke spesifisert	25.77	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lars Amundsens vei 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/181/0

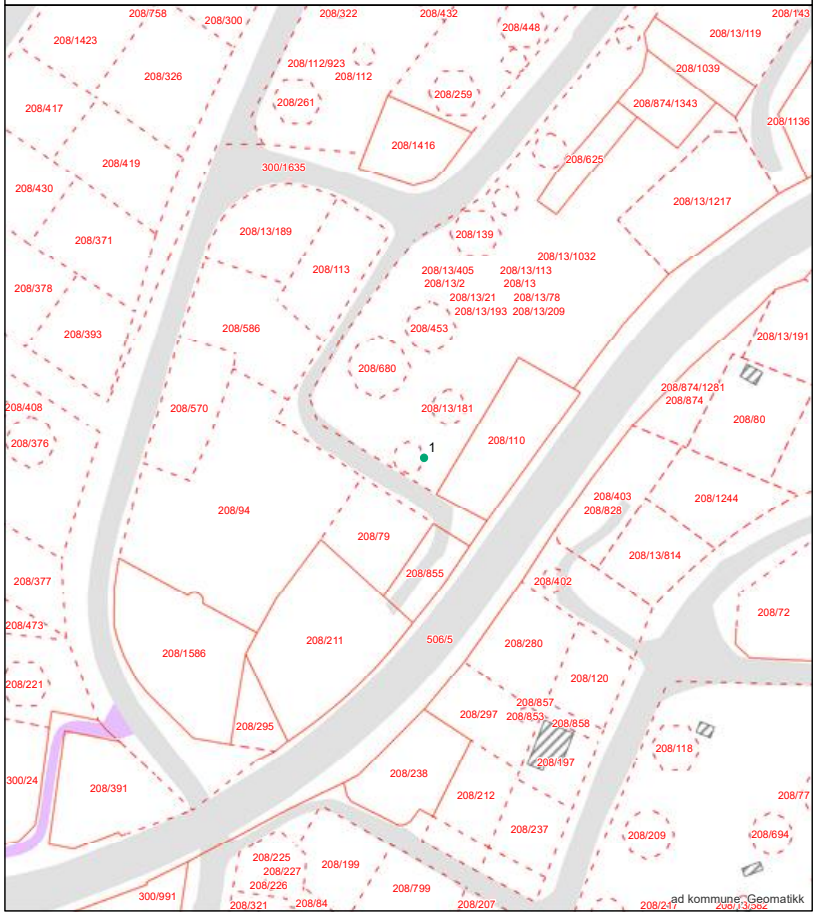
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-06

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 : 6.5.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565211.08879	611445.9911	Ikke spesifisert	23.04	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-208/13/181

Bruksnavn	GULDBERG	Beregnet areal	89.8
Etablert dato	19.09.1876	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	2
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] 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
BENGT ANDRE HURRØD		F - Fester	B - Bosatt		1/2
NILS GERHARD ØYSTAD		F - Fester	B - Bosatt		1/2
MIKAL JACOB APENES		H - Hjemmelshaver	M - Midlertidig	WINDERMERE STELLAR	5/16
CHRISTINE SUNDGOT-BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
ANDERS HAGELUND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/960
ANNE CONSTANSE APENES WASSERFALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		120/480
TURID WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
HANNE CECILIE HØGMO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/144
SIRI GABRIELSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/144
TOR ROLF SJØWALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		4/96
TONE MARGARETH WINJE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		14/480
BEATE SCHEELE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		67/576
HARALD SUNDGOT BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360
ELISABETH SUNDGOT-BORGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		7/360

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	16.11.2017	16.11.2017		

AF - Annen forretningstype	17.12.2012	17.12.2012
ON - Omnummerering	07.01.1994	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		40.0	FG - Fiktive grenser
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		49.8	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193913814	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
193913822	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 193913814: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	169.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	169.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[x]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	0	0	
B - Bolig	H0201	84.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	85.0	0.0	85.0	0.0
H02	1	84.0	0.0	84.0	0.0

Bygning 193913822: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lars Amundsens vei	6		1604 FREDRIKSTAD

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lars Amundsens vei 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/181/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-06

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lars Amundsens vei 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/181/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-05-06

N

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



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 208 / 13 / 181 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen 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

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lars Amundsens vei 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/181/0

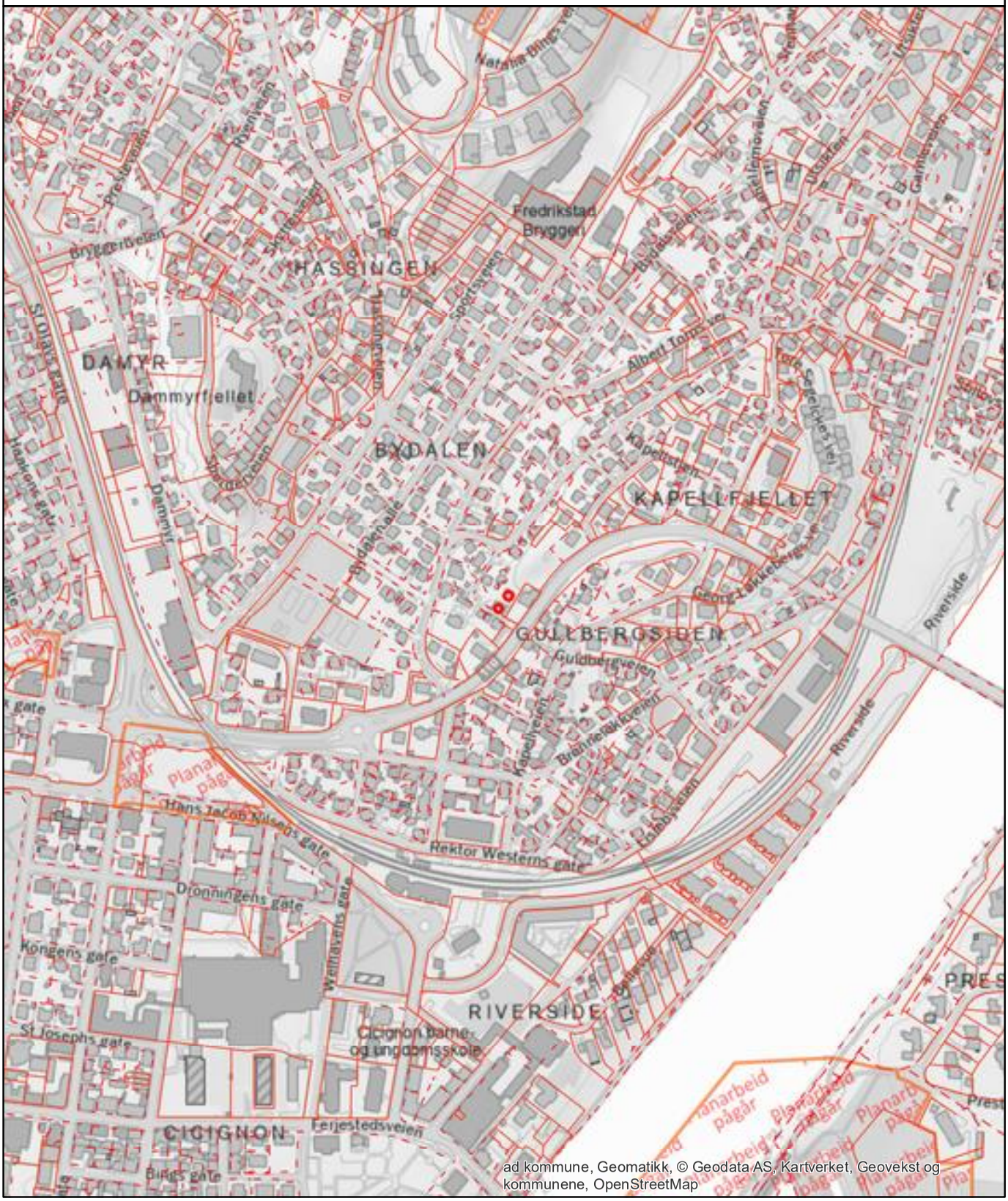
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-05-06

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09-06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- BN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- BKS Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GT Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbaktivteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FT Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H570 Hensynssone ras- og skredfare
- H035 Hensynssone flomfare
- H076 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H095 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H810 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510-1 Hensynssone landbruk
- H530-1 Hensynssone friluftsliv
- H560-1 Hensynssone landskap
- H560-2 Hensynssone naturmiljø
- H570-1 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H720-1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720-2 Båndlegging etter lov om naturvern
- H720-3 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810-3 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bru	Fremtidig Tunnel	Fremtidig På bakken	Fremtidig Bru
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtfeltet						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

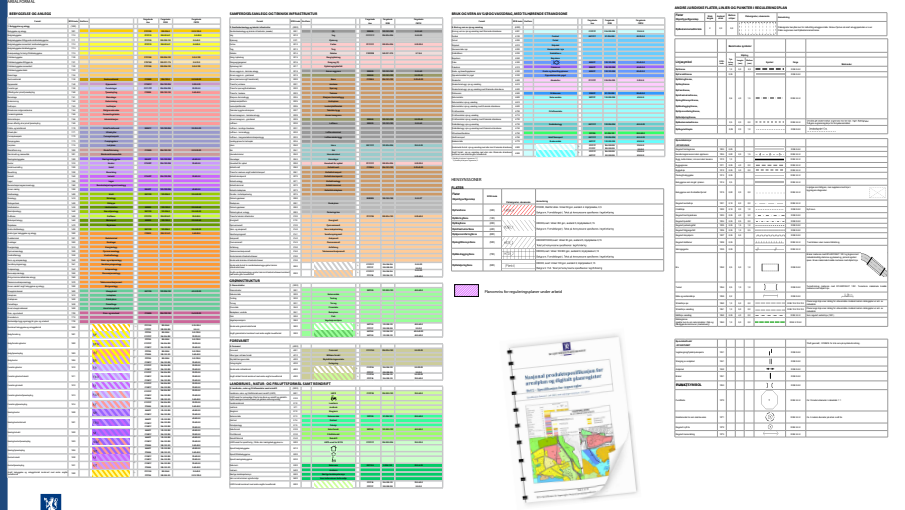
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

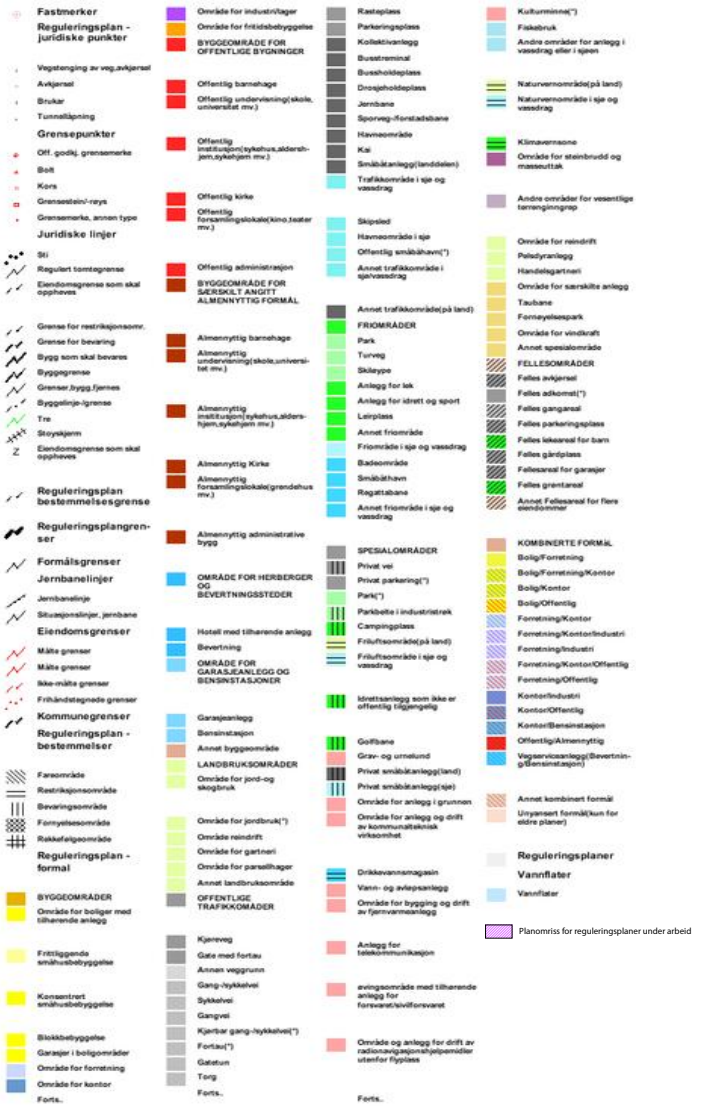


Planområde for reguleringsplanen under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Lars Amundsens vei 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/181/0

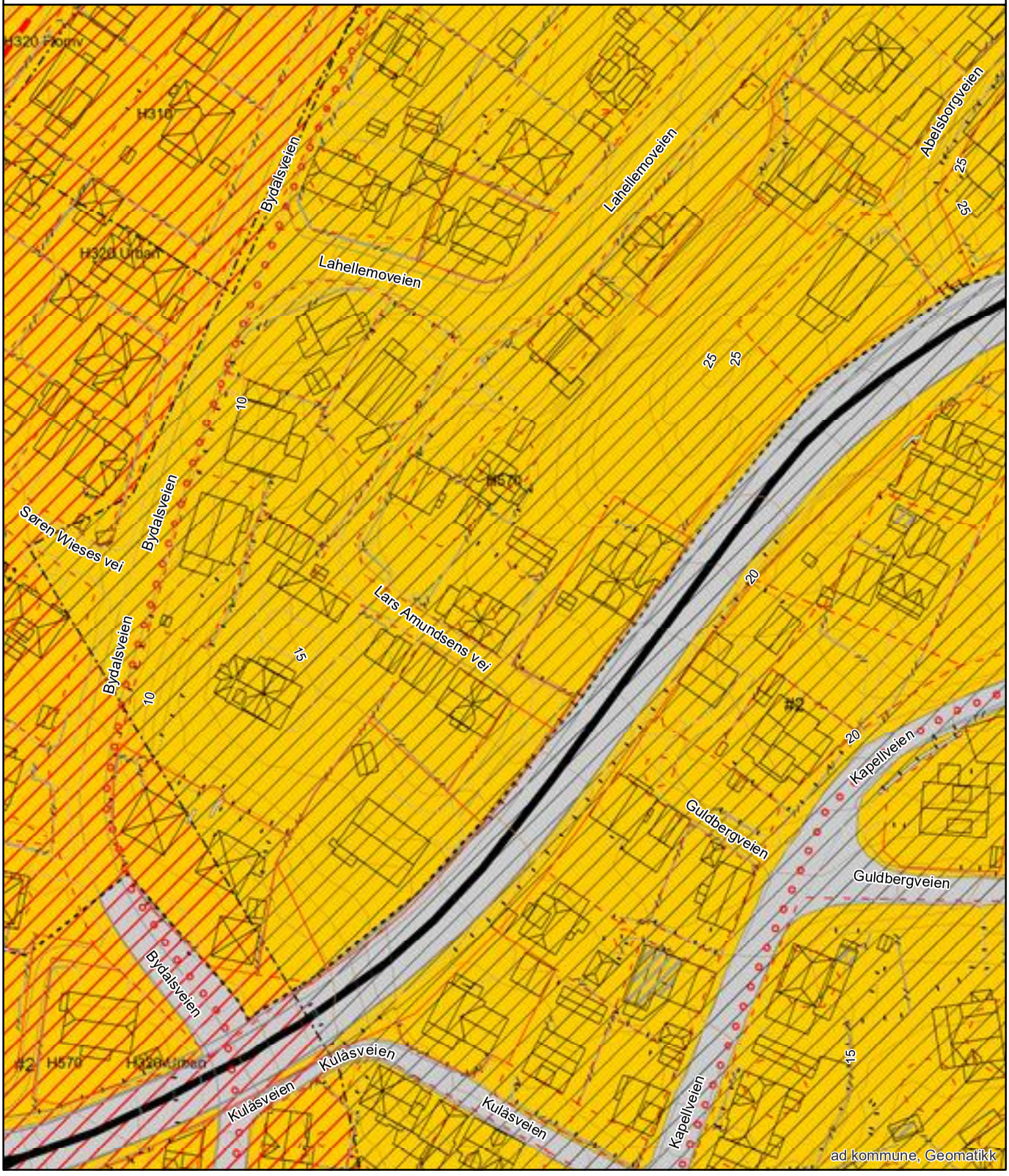
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-06

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: Lars Amundsens vei 6, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/13/181/0

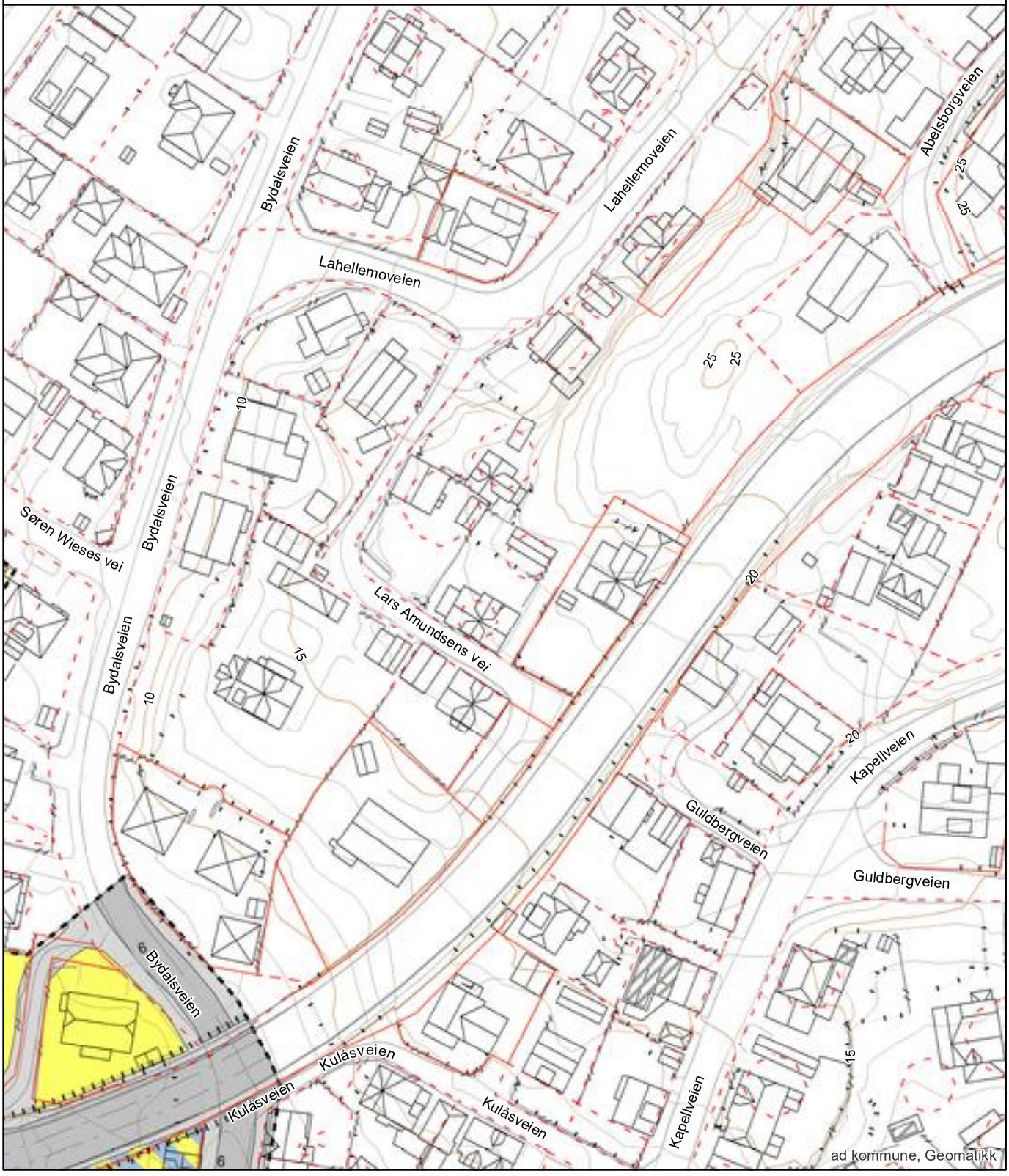
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-06

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Lars Amundsens vei 6

Nabolaget Bydalen/Lahellemoen - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.)	455 elever, 26 klasser	11 min / 0.8 km
Trara skole (1-7 kl.)	367 elever, 21 klasser	21 min / 1.5 km
Gudeberg barne- og ungdomsskol...	385 elever, 23 klasser	26 min / 1.9 km
Childrens International School...	231 elever, 12 klasser	5 min / 2.8 km
Akademiet vgs. Fredrikstad	90 elever	7 min / 0.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs		15 min

Offentlig transport

St. Croixgata	Linje 110, 120	5 min / 0.4 km
Fredrikstad stasjon	Linje RE20, RX20	9 min / 0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp		1 t 58 min
Oslo Gardermoen		1 t 45 min

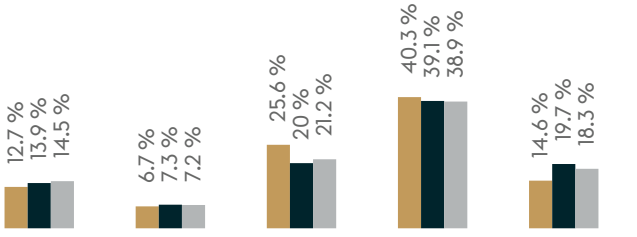
Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 ...	32 barn	10 min / 0.7 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år)	73 barn	11 min / 0.8 km
Gudevold barnehage (1-5 år)	84 barn	21 min / 1.5 km

Dagligvare

Joker Lislebyveien	8 min
Rema 1000 Hassingveien	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bydalen/Lahellemoen	2 129	1 067
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Sport

Cicignon u.skole - aktivitetsh...	11 min
Glemmen videregående	15 min
Centrum Sol og Helsestudio	9 min
Family Sports Club Fredrikstad	15 min

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22-24, 1607 Fredrikstad

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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 30-0065/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lars Amundsens vei 6 1604 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 208, bnr 13, fnr 181, fnr 181 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no