

Labråten 37B



Velkommen til

Labråten 37B



Salgsoppgaven produsert 29. juni 2023

Labråten

Frisk og avslappet enebolig i rekke, med sol morgen og kveld i barnevennlig nabolag

Prisantydning	3 500 000,-
Omkostninger	106 342,-
Totalpris	3 606 342,-
P-ROM	96 m²
Bruksareal	96 m²
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1964

Tomt	360.9 kvm, festet

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







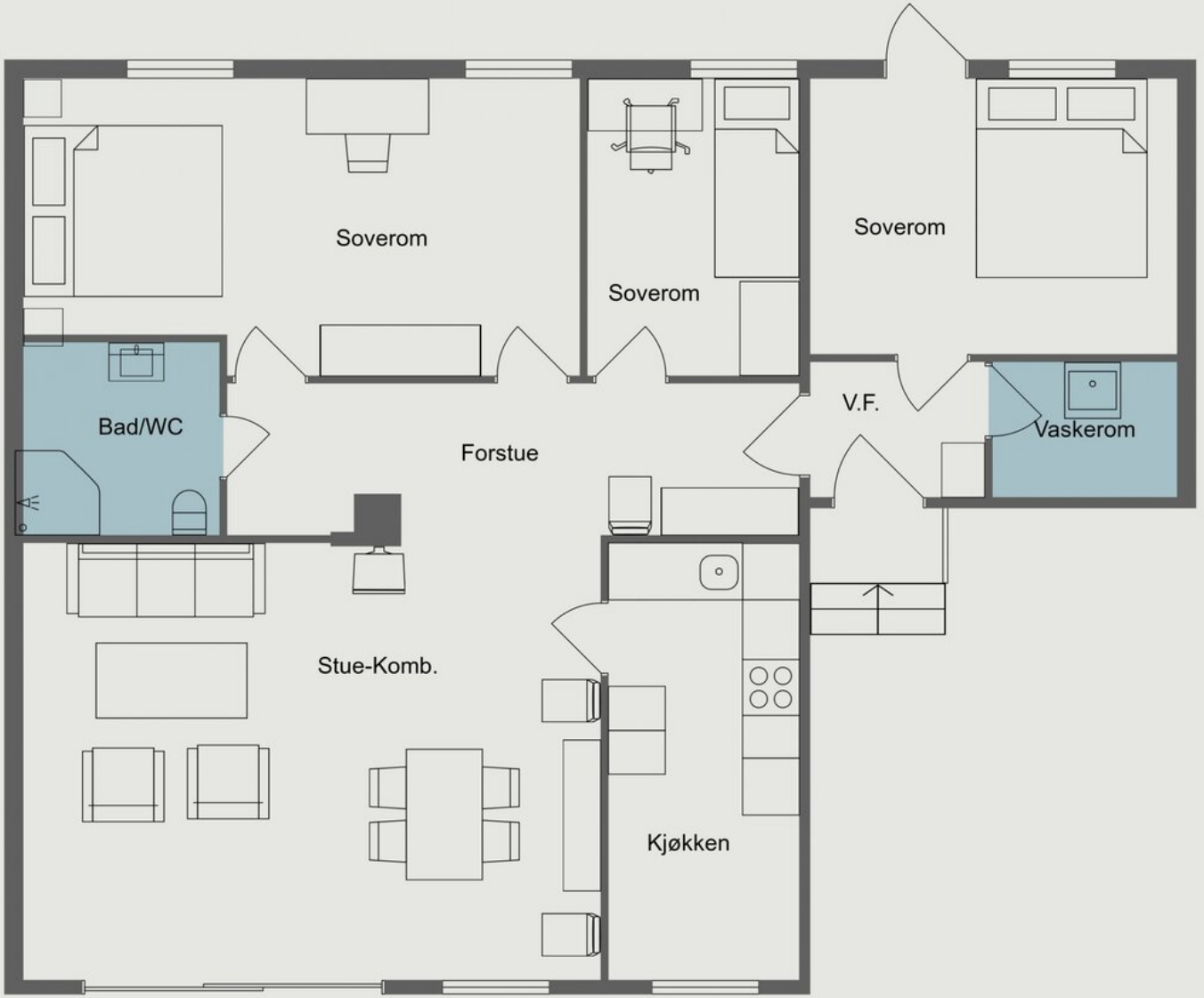
Kort fortalt

- Labråten 37B ligger i et veletablert og polulært boligområde ca. 3 km nordvest for Fredrikstad sentrum. Området er rolig, lite trafikkert og er rikt på vakker natur og turmuligheter. Samtidig har man kort vei til butikker, skole, barnehager og idrettsanlegg. Denne eneboligen fra 1964 henger sammen med tre andre i en rekke og ligger litt skjult fra veien bak hekker og trær. Frodig, ryddig og pent. Huset har en carport som kan benyttes til uteplass. Den vestvendte verandaen gir masse sol helt til sent på kveld, mens verandaen på baksiden fanger morgensolen. Boligens utforming, flater og friske farger har en avslappet vennlighet som straks får deg til å føle deg hjemme. God standard og en selvfølgelig funksjonalitet gjør dette til et perfekt hjem for barnefamilier.

Arealer og innhold

Bruksareal	96 kvm
Primærom	96 kvm
Bruttoareal	106 kvm

Beskrivelse



Tegningen er kun en illustrasjon, og er ikke målbar. Innredning og materialvalg stemmer ikke med virkeligheten.
Foto©Eivind Lauritzen





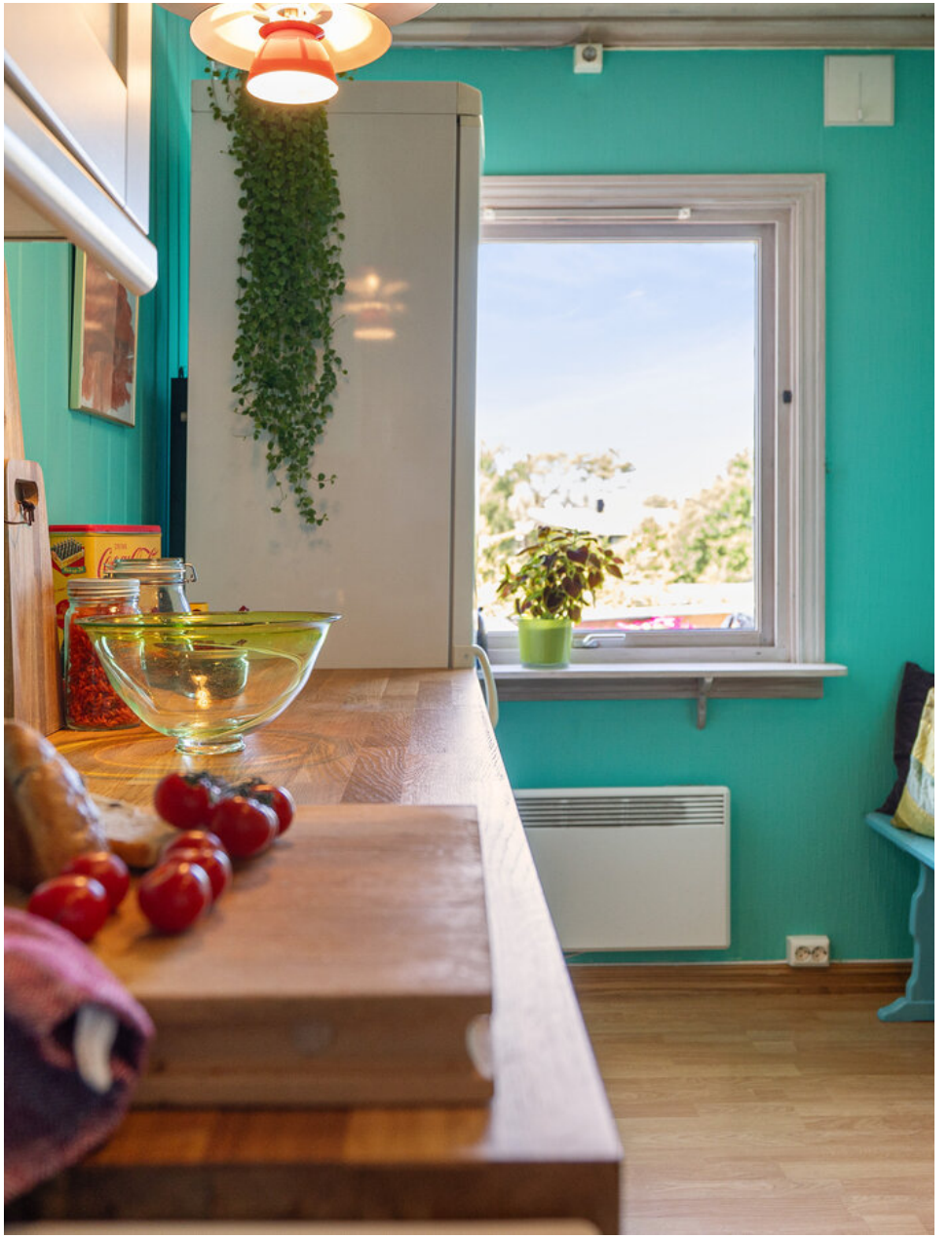







Coca-Cola


DRINK
Coca-Cola
IN BOTTLES









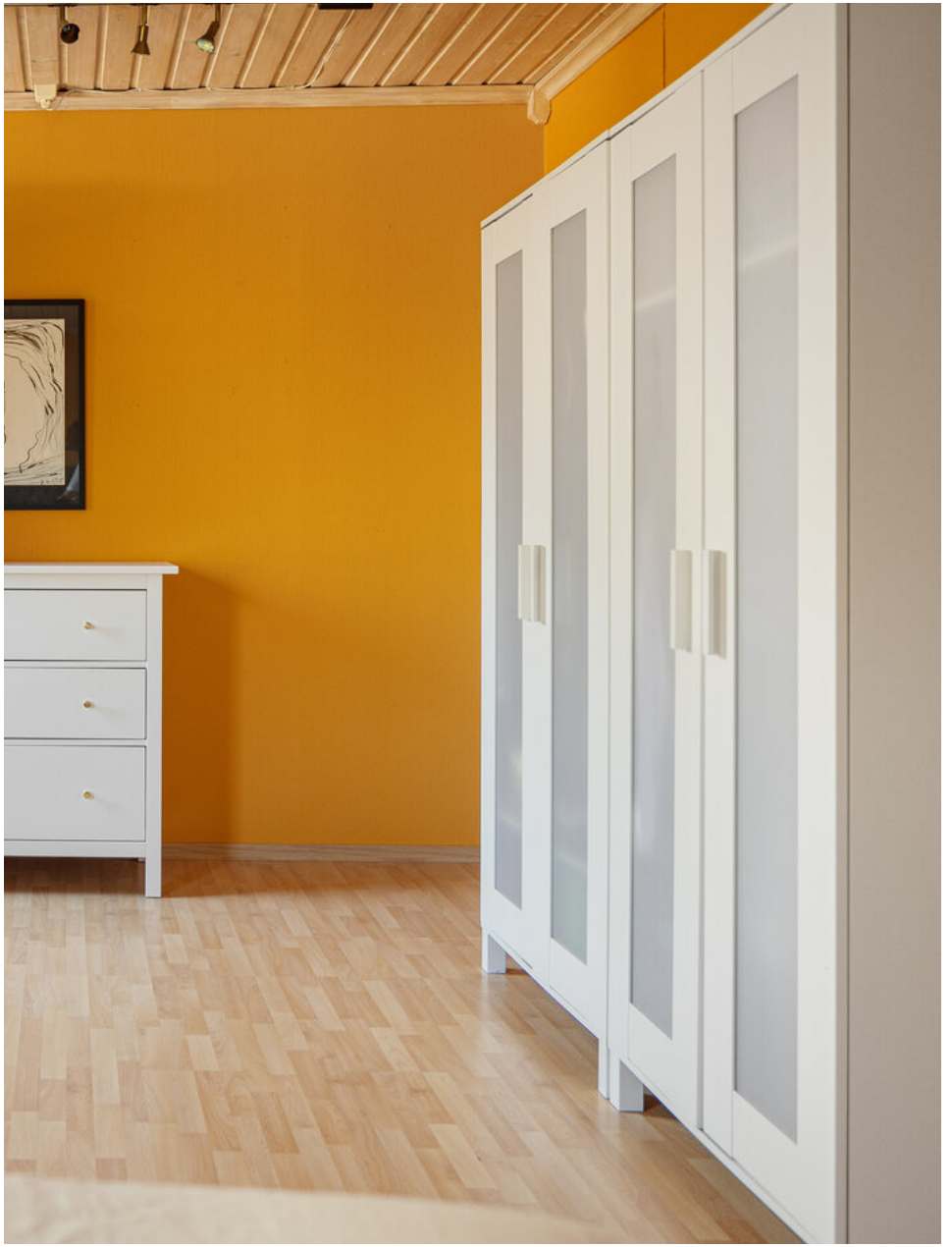
Frisk og avslappet familiebolig

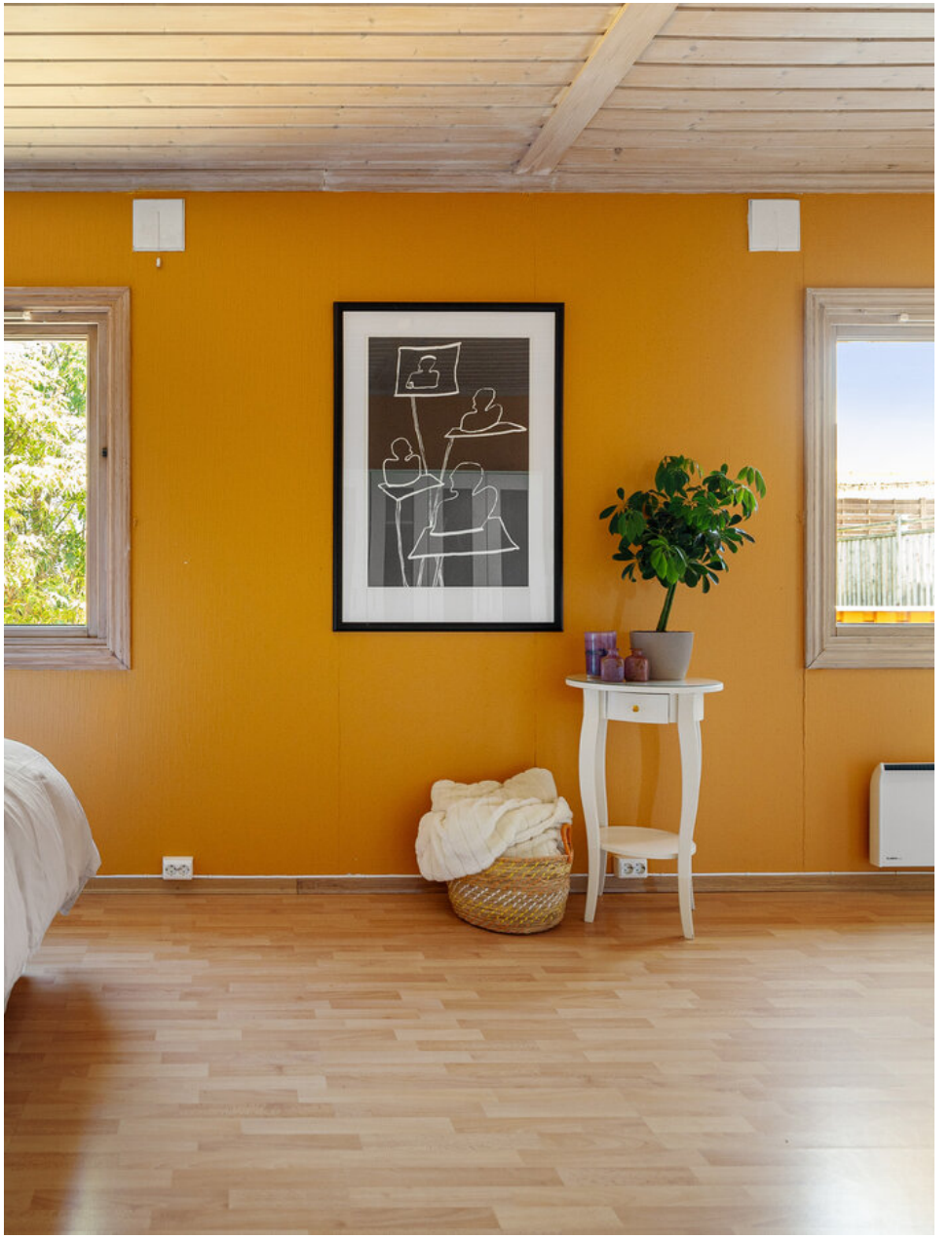
Her ligger alt på ett plan.

Man kommer rett inn i gangen fra carporten - praktisk for barnefamilier - siden alt vått kan henges ute under tak før man går inn. Gulvene er slitesterke - fliser i gangen og pen laminat videre inn i boligen. Man skjønner straks at dette er et hjem man slapper av i. Det utstråler en naturlig vennlighet som gjør at du straks føler deg hjemme. I taket finner du lasert trepanel, mens veggene varieres i friske farger som bringer energi og inn et element av lek i boligen. Et godt antall vinduer gir lyse rom. På kjøkkenet har man vektlagt det naturlige med en innredning i lakkert finér og heltre benkeplate - en friskhet som både virker appetittvekkende og inspirerende. Stuen har god plass til flere soner og gir dessuten god kontakt med verandaen og utsikten. En moderne peisovn står litt ut på gulvet og fordeler varmen fint utover. På baderommet finner man det man trenger. Det er pent flislagt og dessuten utstyrt med et nytt dusjkabinett. Boligen har to soverom hvorav det ene er romslig, og det andre har utgang til østvendt veranda. Det store arbeidsrommet kan benyttes som soverom nummer tre om man skulle trenge det, og for ørvrig har man eget vaskerom. Alt i alt en praktisk, frisk og avslappet bolig - perfekt for barnefamilier.


Christopher Corr · Berkeley Square Gallery
DKNY
Diner
BE FREE
PALACE
QANTAS
HOTEL
TDK
NYPD
DEN STORE
Kokebok for alle





























Informasjon

Labråten 37B

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
30-0062/23

Adresse
Labråten 37B 1614 FREDRIKSTAD

Matrikkel
Gnr 210, bnr 374, fnr 836, fnr 836 i Fredrikstad kommune

Selger
Ingelin Evensen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
87 500,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
17 500,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
88 842,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
106 342,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))

---
3 588 842,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
3 606 342,- (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.

Objekttype
Rekkehus

Areal
P-rom: 96 kvm, BRA: 96 kvm

Antall soverom
3

Antall bad
1

Byggeår
1964

Etasje
1

Takstmann
Marcus Winther

Byggemåte
Grunnmur/ringmur av støpt betong, antatt fundamentert på faste fylte masser. Etasjeskiller i trekonstruksjon konstruert på pilarer. Yttervegger oppført i isolert

bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Takkonstruksjon av type saltak som er tekket med papp.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Byttet dusjkabinett.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Lekkasje over carport. Ble tettet med masse kjøpt av takdekker.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Rotter gjennom kjelleres mellom alle fire husene i 2020. Tiltak ble gjennomført av flere av boligene. Ikke vært noen rotter eller mus på eiendommene siden.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Fagbrev Gr. L og 10 års erfaring med relevant praksis fra bygningsinstallasjoner. Arbeid utført av: Elektriker i egen bolig Utdannet elektriker og har tre års relevant praksis fra bygging og vedlikehold av elektriske lavspenningsanlegg i bygninger (etter bestått fagprøve), kan du selv gjøre arbeid på det elektriske anlegget i egen bolig.

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

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- Stikkledningen for vann og avløp må byttes. Det er lagt ny vann og avløp i hovedgaten og alle er pålagt å bytte gamle stikkledninger og koble seg på. Vi har felles stikkledning både for vann og strøm og de kommer inn i nummer 37C.

Er det foretatt radonmåling?
- Radonmåling ble utført av eier vinteren 2011 og var innenfor verdier (har ikke notert verdien) uten å måtte gjøre tiltak.

Tilleggskommentar: Det er igangsatt forberedelser til å etablere et veilag for 37A-D. Det er privat vei fra hovedveien og opp bakken til 37 A-D.

Energimerking

G - rød

Ytterligere informasjon om energiklasse

Se fullstendig energiattest som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Varmekabler på bad. Peis/vedovn i stue. Panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Eier opplyser om en årlig strømkostnad på ca. kr. 12 000,-.

Innhold

1. etasje:
Entré, gang, vaskerom, 2 soverom, hobbyrom/kontor, bad, stue og kjøkken.

Boligen har carport tilknyttet boligen.

Standard

Her ligger alt på ett plan. Man kommer rett inn i gangen fra carporten - praktisk for barnefamilier - siden alt vått kan henges ute under tak før man går inn. Gulvene er slitesterke - fliser i gangen og pen laminat videre inn i boligen. Man skjønner straks at dette er et hjem man slapper av i. Det utstråler en naturlig vennlighet som gjør at du straks føler deg hjemme. I taket finner du lasert trepanel, mens veggene varieres i friske farger som bringer energi og inn et element av lek i boligen. Et godt antall vinduer gir lyse rom. På kjøkkenet har man vektlagt det naturlige med en innredning i lakkert finér og heltre benkeplate - en friskhet som både virker appetittvekkende og inspirerende. Stuen har god plass til flere soner og gir dessuten god kontakt med verandaen og utsikten. En moderne peisovn står litt ut på gulvet og fordeler varmen fint utover. På baderommet finner man det man trenger. Det er pent flislagt og dessuten utstyrt med et nytt dusjkabinett. Boligen har to soverom hvorav det ene er romslig, og det andre har utgang til østvendt veranda. Det store arbeidsrommet kan benyttes som soverom nummer tre om man skulle trenge det, og for ørvrig har man eget vaskerom. Alt i alt en praktisk, frisk og avslappet bolig - perfekt for barnefamilier.

Beskrivelse av nærområdet

Labråten 37B ligger ca. 3 km nordvest for Fredrikstad sentrum. Landskapet bølger seg i en rekke slake koller og har kanskje gitt opphav til stedsnavnet "bråten" som kan bety "haug" og "bakke". Dette veletablerte boligområdet preges av pene eneboliger med romslige hager. Bebyggelsen er forholdsvis spredt, og Innimellom vokser små skogholt som gir området en grønn karakter. Noen hundre meter mot vest flyter dessuten Seutelva med frodige skogbelter langs breddene.
Labråten er populært og et ypperlig sted hvis du ønsker et rolig, familievennlig nabolag med lite trafikk. Denne balansen finner du her - sentrumsnært og fredfylt. Avstandene er korte; en 7 minutters sykkeltur tar deg til matbutikk, skole, barnehage og idrettsanlegg.
Vil du til sentrum er det god bussforbindelse, kort biltur, og med sykkel bruker du kun 10 minutter. For øvrig har man rikelig med fine spaserturer i nærområdet, og et stykke unna venter Fredrikstadmarka med sine langstrakte turløyper. Om vinteren er det kort vei herfra til skiklubbens preparerte løyper. Dette er et behagelig sted å bo.

Tomtestørrelse

360.9 kvm

Beskrivelse av tomt

Opkkjøreselen gjør en fin bue inn foran husene som ligger skjult fra veien bak hekker og trær. Labråten 37B er en enebolig i rekke som henger sammen med tre andre boliger. De ble bygget i 1964, og var antakelig like den gang, men har gjennom årene fått en ganske frisk egenart seg i mellom med forskjellige verandaer, noen påbygg pluss at huset i enden har lagt om skråtaket så det ligger andre veien. Det hele fremstår ryddig og ordentlig.
Nummer 37B har hus på begge sider og er malt i en frisk oransje, med weatherboard-kledning og takpapp. En carport er bygd inn i huset og kan brukes til biloppstilling eller et ganske trivelig uterom. Man legger fort merke til verandaen som stikker ut mot vest, pent omkranset av en buet mur og et bed mot innkjørselen. Dette brunbeisede, romslige uterommet gir utsikt over hustak, skog og mot fjerne åser. Her ser man solen gå ned i de sene timene. Man har satt opp et lite drivhus her også - kjærkomment hvis man har grønne fingre og praktisk hvis man ønsker å nyte uteplassen i regnvær eller kjølige kvelder. På baksiden av huset ligger den andre verandaen og plukker opp morgensolen. Nedenfor hviler en skrånende hage - stor nok til både lek og beplantning. Nabohuset har en vesentlig større veranda, så her kan man vurdere om man ønsker større plass - hage kontra veranda. Sol får man i alle fall, hele dagen.

Årlig festeavgift: Kr 3 330,-
Festekontrakt datert: 15.10.1964
Festetid: 50 år
Regulering av festeavgift: Neste regulering 15.12.2023.
Reguleres hvert 10.år etter konsumprisindeks.
Innløsningsvilkår festeavtale: Det er aktuelt for grunneier med innløsning av tomten.

Skolekrets

Trosvik skole.

Parkering

Boligen har carport tilknyttet boligen.

Adkomst

Veien opp til de fire rekkehusene er privat og det arbeides med å opprette et veilag for å fordele kostnader med vedlikehold.

Modernisering og påkostninger

2012: Lagt nytt gulv på kontor/hobbyrom, utført på egeninnsats.
2013: Skiftet kledning på vegg over carport, samt skiftet ut limtre-drager.
2018: Kjøkken oppgradert med 3 nye skuffeseksjoner og ny benkeplate.
2023: Skiftet dusjkabinett. Skiftet ut alle downlights.

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

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

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

Kommunale avgifter

Kr 17 071,-

Kommunale avgifter år

2023

Informasjon kommunale avgifter

Eiendomsskatt, renovasjon 80L, vann og avløp, branntilsyn 1 løp.

Eiendomsskatt

Kr 3 768,-

Eiendomsskatt år

2023

Informasjon eiendomsskatt

Eiendomsskatten er estimert til kr. 3 768,- og er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 700 649,-

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 522 336,-

Formuesverdi sekundærbolig år

2021

Navn velforening

Det er igangsatt forberedelser til å etablere et veilag for 37A-D. Det er privat vei fra hovedveien og opp bakken til 37A-D.

Radonmåling

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

Forsikring

Forsikringsselskap KLP
Polisenummer 2784858

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan Fredrikstad 2020 - 2032
Formål: 1001 - Bebyggelse og anlegg
Vedtatt 18.06.2020.

Elendommen er ikke regulert.

Ferdigattest brukstillatelse

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

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

3004/210/374/836:
16.10.1964 - Dokumentnr: 305283 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 93
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 52981 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:210 Bnr:374
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.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Det er privat vei fra hovedveien og opp bakken til 37A-D.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

Sentrale lover

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.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder både boligkjøperforsikring, innbo- og husforsikring med superdeking. Prisen for første år er kr 17 500.

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du som kjøper verken tenke på hvor mange advokattimer som brukes, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Innboforsikring med superdekning er IF sin beste innboforsikring. Den dekker små og store skader ting både i og utenfor hjemmet ditt. Med forsikringen får du også dobbel rentedekning, flytteforsikring, dekning av skadedyrbekjempelse og mye mer.

Dobbel rentedekning gir trygghet mot kostnader dersom det tar tid å selge boligen etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen gjelder ved salg av primærbolig, som har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller mer av den til enhver tid gjeldende prisantydningen. Dokumenterte ordinære rentekostnader på boliglån med pant i boligen som skal selges dekkes, begrenset opp til kroner 10 000 per måned i 9 måneder.

Flyttedekning er en del av innboforsikringen som gjør at innboet kan flyttes uten bekymring. Forsikringen dekker skade som oppstår under flytting.

Skadedyrsdekning er også en del av innboforsikringen. IF hjelper forsikringstakere som får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, skjeggkre m.m. i boligen sin. Med super innboforsikring tar IF hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

I tillegg dekker innboforsikringen tyveri av mobilen og sykkelen din uten

egenandel, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved id-tyveri.

Husforsikring med superdekning er IF sin aller beste dekning. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort. Forsikringen inkluderer også IF Boligsjekk, hvor en uavhengig bygningsekspert gjennomgår boligen, skriver en rapport og gir råd om vedlikehold.

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber. Selger opplyser om at signalene er gode nok for Telenor 5G-nett.

Innbo og løsøre

NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" gjelder med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Selger skal ha med seg pendel lamper i stue og kjøkken.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1,4 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 12 500,- for tilrettelegging. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til kroner 12 486,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. juni 2023

Saksbehandler

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

Labråten 37B

Labråten 37B

Nabolaget Skrellen/Gluppe - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Trosvik skole (1-7 kl.)	**18 min**
524 elever, 26 klasser	1.5 km
Ambjørnrød skole (1-7 kl.)	**24 min**
255 elever, 14 klasser	2 km
Trara skole (1-7 kl.)	**6 min**
351 elever, 20 klasser	2.7 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ...	**21 min**
472 elever, 29 klasser	1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	**7 min**
180 elever, 6 klasser	3.3 km
Frederik II videregående skole	**17 min**
1277 elever	1.4 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	**6 min**
180 elever, 6 klasser	3.2 km

Offentlig transport

Pettersand Pettersandåsen	**2 min**
Linje 7	0.2 km
Fredrikstad stasjon	**8 min**
Linje RE20	5 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 55 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 42 min**

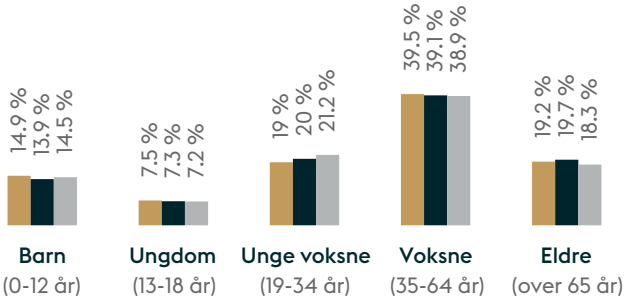
Barnehager

Solkollen Lyngmo barnehage (0-...	**7 min**
45 barn	0.6 km
Doremi Trosvik (1-5 år)	**12 min**
82 barn	1 km
Trosvik barnehage (1-5 år)	**17 min**
98 barn	1.4 km

Dagligvare

Kiwi Ørebekk	**14 min**
Meny Ørebekk	**16 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skrellen/Gluppe	2 142	879
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Travløkka balløkke	5 min
Liaveien balløkke	12 min
Trimeriet Fredrikstad	16 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	5 min

«Polig og barnevennlig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100



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 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Oppdragsnr.
30-0062/23

Selger 1 navn
Ingelin Evensen

Gateadresse
Labråten 37B

Poststed
FREDRIKSTAD

Postnr
1614

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 eiendommen?
År: 2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 15
Antall måneder: 8

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: KLP
Polise/avtalenr.: 2784858

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: 30-0062/23

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Byttet dusjkabinett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

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
Beskrivelse: Lekkasje over carport. Ble tettet med masse kjøpt av takdekker.

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
Beskrivelse: Rotter gjennom kjelleres mellom alle fire husene i 2020. Tiltak ble gjennomført av flere av boligene. Ikke vært noen rotter eller mus på eiendommene siden.

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: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Fagbrev Gr. L og 10 års erfaring med relevant praksis fra bygningsinstallasjoner.
Arbeid utført av: Elektriker i egen bolig Utdannet elektriker og har tre års relevant praksis fra bygging og vedlikehold av elektriske lavspenningsanlegg i bygninger (etter bestått fagprøve), kan du selv gjøre arbeid på det elektriske anlegget i egen bolig.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 30-0062/23

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

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse: Stikkledningen for vann og avløp må byttes. Det er lagt ny vann og avløp i hovedgaten og alle er pålagt å bytte gamle stikkledninger og koble seg på. Vi har felles stikkledning både for vann og strøm og de kommer inn i nummer 37C.

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling ble utført av eier vinteren 2011 og var innenfor verdier (har ikke notert verdien) uten å måtte gjøre tiltak.

21.1 Radonmåling

År: 2011

Verdi: ---

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: 30-0062/23

Tilleggskommentar

Det er igangsatt forberedelser til å etablere et veilag for 37a-d. Det er privat vei fra hovedveien og opp bakken til 37 a-d.

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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0062/23

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier rekkehus
Labråten 37 B
1614 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 29/06/2023

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.

©dbare.com

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.

©dbare.com

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:210, Bnr: 374 Fnr: 836
Hjemmelshaver:	Ingelin Evensen
Tomt:	Festet tomt 361 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke relevant
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bebyggelse og anlegg, ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	Ikke relevant
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1964

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	19.06.2023
Forutsetninger (hindringer):	Boligen er kontrollert i dagslys, gode tilkomstmuligheter for vurdering av bygningsdeler relevant for rapporten. Boligen er normalt møblert og selger var tilstede under besiktelsen.
Oppdragsgiver:	Ingelin Evensen
Tilstede under befaringen:	Ingelin Evensen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Skrånede tomt med asfaltert oppkjørsel og parkeringsareal på fremside mot vest. På bakside mot øst er det mindre skogsterreng med noe fjell.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur/ringmur av støpt betong, antatt fundamentert på faste fylte masser. Etasjeskiller i trekonstruksjon konstruert på pilarer. Yttervegger oppført i isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Takkonstruksjon av type saltak som er tekket med papp.

©dbare.com

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Funksjonell bolig som er en del av en rekkehusbebyggelse med 4 enheter, den aktuelle boligen er en midtre seksjon. Boligen fremstår med normal slitasje som forventet av alder og bruk. Det må forventes at det kan være bygningsdeler som bærer preg av alder og har noe kort gjenværende levetid, men likevel funnet i orden på befaringsdagen. Videre vedlikehold, samt utskiftninger i fremtiden må forventes.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler på bad
-Peis/vedovn i stue
-Panelovner

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Kommunale opplysninger i meglerpakka
Eiendomsverdi.no
Det er levert egenerklæring fra selger

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 bestående av malte tapetserte vegger med noe panel. Trepanel i tak og laminat på gulvet. Badet har fliser på vegger, trepanel i tak og fliser på gulv.

1.etasje:

ENTRE: 2,76m²(P-ROM)
VASKEROM: 2,78m²(P-ROM)
SOV1: 11,56m²(P-ROM)
GANG: 9,5m²(P-ROM)
SOV2: 6,82m²(P-ROM)
HOBBYROM/KONTOR: 18,39m²(P-ROM)
BAD: 4,39m²(P-ROM)
STUE: 27,15m²(P-ROM)
KJØKKEN: 9,19m²(P-ROM)

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig.

©dbare.com

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

2012:
-Lagt nytt gulv på kontor/hobbyrom, utført på egeninnsats.

2013:
-Skiftet kledning på vegg over carport, samt skiftet ut limtre-drager.

2018:
-Kjøkken oppgradert med 3 nye skuffeseksjoner og ny benkeplate.

2023:
-Skiftet dusjkabinett.
-Skiftet ut alle downlights.

Til informasjon:

§ 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.
BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

AREALER BOLIG:

Etasje:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
1.etasje	96	0	96	106
Sum bygning	96	0	96	106

AREALER GARASJE/UTHUS:

Type:	P-Rom m²	S-Rom m²	Total BRA m²	Total BTA m²
Sum bygning(er)				

P-ROM:

1.etasje:
-Entre, gang, vaskerom, 2 soverom, hobbyrom/kontor, bad, stue og kjøkken

S-ROM:

1.etasje:
-Ingen s-rom

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyde i 1.etasje er ca. 2,42 meter

MÅLING:
-Arealmålingen er utført med lasermåler på stedet. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal på tomt er hentet fra eiendomsverdi.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANHET OG GULVER:
-Det måles i stue 1,0 cm planavvik på 2,0 meter.
-Det måles i gang 1,0 cm planavvik på 2,0 meter.

INNVENDIGE OVERFLATER:
-Innvendige overflater har normal slitasje som forventet av bruk og alder, noe merker/skruehull kan forekomme etter veggoppheng.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

Boligen har carport tilknyttet boligen.

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

29/06/2023

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther



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 riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Boligen er oppført på ringmur av støpt betong, fundamentert på pilarer mot fjell. Grunnmur er kontrollert på tilgjengelige områder fra utside og innside via krypkjeller. Drenering av antatt fjell og fylte masser, takvann ledes mot terreng. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser ved utarbeidelse av denne rapporten, grunnforhold anses å være stabile på befaringsdagen.

-Stedvis sprekker på grunnmur, dette er ikke unormalt med hensyn til alder på konstruksjonen.
-Ved inspeksjon av krypkjeller, er det tegn til noe vannansamlinger på øst side, det antas at vannet ledes via fjellet og under mot boligen.
-TG2 settes på bakgrunn av alder på grunnmur, samt alder på drenering.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Krypkjeller inspisert fra innside via luke på vaskerom. Krypkjelleren har løse masser og noe synlig fjell mot grunn. Terrenget er noe skrånede fra øst mot vest. Etasjeskille med plater lagt imellom.

-Krypkjelleren bemerkes noe fuktig på befaringsdagen, noe mindre vannansamlinger enkelte steder, spesielt på grunnmur mot øst. Ved fuktig miljø oppstår det også krypdyr som edderkopper eller lignende.
-Det observeres lufteventiler i yttervegger.
-Noe eldre fuktskjolder i takplater ved gamle gjennomføringer, samt noe fuktskjolder i plater under yttervegger.
-TG2 settes på bakgrunn av rom under terreng alltid anses som en risikokonstruksjon, det anbefales at konstruksjonen holdes ved jevnlig tilsyn.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Boligen står oppført på nokså skrånede tomt, antatt fundamentert på fjell og faste fylte masser. God helning i fremkant av bolig mot vest, med terreng skrånede i bakkant gjennom boligen fra øst. Terrenget er bestående av asfalt og noe mindre gressarealer, samt skogsterreng.

-Ved inspeksjon av krypkjeller, er det noe tegn til vannansamlinger på side mot øst der terrenget skråner mot boligen. Det er opparbeidete platting med betongheller med noe lite helning, som ved store nedbørsmengder gjør konstruksjonen noe utsatt for fuktpåkjenninger.
-Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.
-TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig helning fra konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Kledningen antas å være fra byggeår som ble malt i 2023 ifølge selger, ifølge selger er det også skiftet noe kledning i carport, samt limtre drager.

-Lufting bak trepanel kan ikke konstateres, det bemerkes at det kledningen ligger tett mot grunnmur.
-Utvendig omramming av vinduer er utført etter eldre prinsipper, med manglende tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, samt manglende oppkant på beslag. Det bemerkes også at belistning har beslag under mot vannbrett som hindrer at evt. fukt trekkes inn i treverket.
-Kledningen ser ellers godt vedlikeholdt ut av nåværende eier.
-TG2 settes på bakgrunn av alder på kledningen, det må forventes videre vedlikehold, samt utskiftninger i fremtiden.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og malte karmer, det er varierende alder med datostempling fra 1988 og 2008. Nyere isolert ytterdør med mindre glassruter.

Vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert:
-Vinduer åpnes og lukkes fint, pakninger er også funksjonelle.
-Balkongdør i stue er noe hard å åpne, det anbefales at håndtak smøres.
-Som det nevnes i pkt. 2.1, er utvendig omramming utført etter eldre prinsipper.
-TG2 settes på bakgrunn av alder på eldre vinduer, over halvparten av forventet levetid er forbigått.

Normal tid for smøring og justering er 2 - 8 år. Normal tid for utskiftning av trevinduer er 20 - 40 år, avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon av type saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper, utvendig er taket tekket med takpapp. Konstruksjonen kontrolleres fra tilgjengelige områder fra innside via loftluke, og fra utside via bakkenivå og stige.

-Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, noe mindre tegn til svai i taket i stue mot vest.
-Ved inspeksjon fra loftluke, observeres det noe eldre fuktskjolder i trekonstruksjonen ved pipe. Ifølge selger har dette vært der siden det ble kjøpt.
-Gjennomgående lufting via gesimskasser.
-TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra : Byggeår

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Takets oppbygning av bordtak som er tekket med sveiset papp. Taket kontrolleres fra utside via tilkomst fra stige.

-Det registreres værslitasje og elde på tekkingen, alder på tekkingen er ukjent. Noe grønske og til dels tegn til sprekkdannelser.
-TG2 settes på bakgrunn av alder, tekkingen antas å ha noe begrenset gjenværende levetid og det må forventes vedlikehold/utskiftning.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Loftet er av type kaldtloft/kryploft, med tilkomst fra loftluke ved peis i gang.

-Loftet er ikke gangbart, da det ligger løse isolasjonsplater mellom takstoler. Loftet kontrolleres fra loftlukens lysåpning.
-Loftet bemerkes tørt på befaringsdagen, gjennomgående lufting via gesimskasser.
-Det observeres noe eldre fuktskjolder i undertaket, spesielt ved pipe/løp og ved Avløpslufting.
-TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på konstruksjonen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har 2 verandaer, 1 som vender mot vest på ca. 31 kvm med tilkomst fra stue, og 1 mot øst på ca. 25 kvm med tilkomst fra soverom. Konstruksjonen er oppført på pilarer, anlagt med tilfarere og terrassebord. Rekkverk er konstruert i tre som er malt.

-Det bemerkes noe svekkelser og svai i veranda mot øst, rekkverk er også noe løst.
-Forskriftsmessig høyde på veranda mot øst, manglende høyde på veranda mot vest. Dagens krav til høyde er 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Disse kravene gjaldt forøvrig ikke på oppføringsåret, men skal måles mot gjeldende krav til sikkerhet.
-Noe mindre sprekker i overflate på terrassegulv. God spalte mellom terrassebord, vannavrenning er tilstrekkelig.
-TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på konstruksjonen. Det må forventes vedlikehold, samt oppgraderinger i fremtiden.

Merknader:
Til info:
-Utforming av rekkverk på oppføringsåret den gang gjeldende TEK, stilte det andre krav i forhold til sikring og utforming. Tilstandsrapporter i dag skal utarbeides etter dagens regelverk og sikkerhet, samt utforming skal måles mot gjeldende krav.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

©dbare.com

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Alder på badet er ukjent, men antatt fra nyere tid enn byggeår.

Badet har fliser på vegger og trepanel i tak. Badet inneholder servantinnredning med skaper og speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett, oppdriftskanal i tak og spalte under dør for luftutveksling.

-Stedvis bom i veggfliser, påviste områder har ingen store materielle påkjenninger og anses kun som kosmetisk.
-Normalt trykk ved test av vanninstallasjon, noe treg avrenning som kan skyldes at avløp har noe motfall.
-Noe eldre hull i fliser etter veggoppheng, disse er ikke fuget igjen og membran er trolig perforert. Påviste områder er ikke fuktutsatt.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler og sluk.

-Ved måling av fall på gulv, registreres det motfall mot under servantinnredning og høyeste punktet er ved sluket og ved dør.
-Høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er tilstrekkelig om membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering.
-Noe mindre bom enkelte steder på gulv.
-TG2 settes på bakgrunn av manglende fall mot sluk.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av antatt smøremembran og mansjetter.

-Sluk lokalisert under kabinett, eldre vannlås med noe tegn til membran.
-Eldre hull etter veggoppheng ved speil, hull er ikke fuget igjen og har trolig perforert membran. Område har ingen store fuktpåkjenninger og anses kun som kosmetisk.
-Det utføres hulltaking fra tilstøtende rom (stue) og kontrolleres for fukt, ingen funn av forhøyede verdier ved måling.
-TG2 settes på bakgrunn av alder, over halvparten av forventet levetid/brukstid er forbigått.

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

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

©dbare.com

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra : Ukjent

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.

Type og alder på kjøkken er ukjent, ifølge selger er det oppgradert i senere tid.

På kjøkkenet er det malt panel på vegger, panel i tak og laminatgulv. Kjøkkenet inneholder over og underskap, heltre benkeplate med nedfelt kum i stål. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøleskap. Ventilator over platetopp med avtrekk antatt mot det fri.

-Kjøkkenet har normal slitasje som forventet av bruk og alder.
-Ventilator trekker fint ved test med papirark.
-Normalt trykk, noe treg avrenning ved test av vanninstallasjon.
-Ingen funn av forhøyede verdier ved måling på erfaringsmessige utsatte steder.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra : Varierende alder

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg med antatt noe varierende alder. Anlegget består hovedsakelig av soil, kobber og plast. Nyere plastrør på kjøkken og bad. Ved inspeksjon av krypkjeller, er det synlig rør anlegg som føres opp mot vanninstallasjoner i boligen.

-Stoppekran er lokalisert i krypkjeller, samt røranlegget.
-Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner, noe treg avrenning på bad og kjøkken.
-Trykknapp på toalett fungerer ikke optimalt, selger vurderer om dette skal utbedres før salg.
-Det må forventes oppgradering/utskifting av eldre deler ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.
-TG2 settes på bakgrunn av alder på eldre deler av anlegget.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Eldre varmtvannsbereder fra Høiax lokalisert på bod/vaskerom.

-Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.
-Berederen er plassert i rom med sluk, men har manglende lekkasjesikring fra brutt avløp.
-Det observeres noe korrosjon på koblinger i toppen av bereder, samt noe svikt i gulv der bereder er plassert.
-TG 2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på bereder, berederen har forbigått sin forventa levetid og brukstid.

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

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

©dbare.com

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler og vinduer, oppdriftskanal på bad og mekanisk avtrekk på kjøkken.

-Boligen er i hovedsak vurdert til å være tilstrekkelig ventilert med lufteventiler, men har manglende mekanisk avtrekk på bad. Dette bør etableres, slik at fuktig luft trekkes ut og badet oppnår god luftutveksling.
-TG2 settes på bakgrunn av manglende luftutveksling av våtrom.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 24.04.2015
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i : Byggeår / varierende alder
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i gang. Det er totalt 16 kurser inkludert hovedsikringen. Anlegget i boligen har åpent og skjult anlegg.

-Ifølge selger er alle downlights skiftet ut, utført på egeninnsats. (Selger er utdannet elektriker).
-Ifølge selger er anlegget oppgradert i regi av forrige eier, det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for arbeid utført den gang.
-Siste kontroll av anlegget utført i 2015.

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.

©dbare.com

www.bmtf.no

Merknader:
Tilbakemelding fra DLE Norgesnett:
-Siste kontroll på adresse Labråten 37B ble utført 24.04.15.
-Det ble den gang ikke avdekket noen feil eller mangler.

©dbare.com

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremlagt tegninger, datert april 1964. Det er gjort endringer av planløsning, vegg mellom stort og lite soverom er fjernet slik at soverommet har blitt større. Rom som er definert som vaskerom/bod, er i dag brukt som soverom, vegg mellom bod og vaskerom er også fjernet. Det gjøres oppmerksom på at ved endring av tilleggsdel til hoveddel kreves det bruksendring.
-Det er også gjort endringer på fasade mot øst, det er oppført veranda i senere tid. Det foreligger tegninger godkjent av bygningsrådet, dato er ukjent.

FERDIGATTEST:
-Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

BRANN OG SIKKERHET:
-1 stk røykvarsler i gang på batteri og 1 stk pulverapparat. Røykvarsler er ikke testet på befaringsdagen, det anbefales at den testes ved evt. overtakelse.
-Siste utført tilsyn av ildsteder utført i 2023, Ingen avvik registrert på bruksenheten.

Anbefalte ytterligere undersøkelser:

©dbare.com

www.bmtf.no

Takstmannens vurdering ved TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-TG2 settes på bakgrunn av alder på grunnmur, samt alder på drenering.
1.2	Krypekjeller
	-TG2 settes på bakgrunn av rom under terreng alltid anses som en risikokonstruksjon, det anbefales at konstruksjonen holdes ved jevnlig tilsyn.
1.3	Terrengforhold
	-TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig helning fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	-TG2 settes på bakgrunn av alder på kledningen, det må forventes videre vedlikehold, samt utskiftninger i fremtiden.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-TG2 settes på bakgrunn av alder på eldre vinduer, over halvparten av forventet levetid er forbigått.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på konstruksjonen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-TG2 settes på bakgrunn av alder, tekkingen antas å ha noe begrenset gjenværende levetid og det må forventes vedlikehold/utskiftning.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på konstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-TG2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på konstruksjonen. Det må forventes vedlikehold, samt oppgraderinger i fremtiden.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-TG2 settes på bakgrunn av manglende fall mot sluk.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-TG2 settes på bakgrunn av alder, over halvparten av forventet levetid/brukstid er forbigått.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-TG2 settes på bakgrunn av alder på eldre deler av anlegget.
10.2	Varmtvannsbereder
	-TG 2 settes på bakgrunn av alder og tilstand på bereder, berederen har forbigått sin forventa levetid og brukstid.
10.5	Ventilasjon
	-TG2 settes på bakgrunn av manglende luftutveksling av våtrom.

©dbare.com

www.bmtf.no

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/STEFFEN JOHANSEN
POSTBOKS 106
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0062/23
Vår referanse: 3209840/21666029
Bestilling: C3 2023-06-15 (5) 10

Dato
15.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305283	86	16.10.1964	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	210	374	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Gj. 16/10/64

Dagb. nr. 5283
Onsøy Sorenskriverembete

16 OKT. 1964

Grunnbrev

Undertegnede firma Ingvard Iversen, innehavere Erik Iversen – født den 15. september 1922 og Knut Iversen – født den 17. juli 1926, der er frembortleiere av eiendommen «Boligtomter - Pettersand», g.nr. 10, b.nr. 374 i Glemmen, erkjenner herved å ha frembortleiet nedenbeskrevne tomt av nevnte eiendom for et tidsrom av 50 år til

Bjørn Hansen

født 20/12-31, og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 5 oktober 1964

til 370.0 m², og er gitt nr. , Labråten 29a,

Tomtens grenser beskrives således: Mot nordvest 12.40 m. mot nordøst 29.84 m. mot sørøst 12.40 m. og mot sørvest 29.84 m.

Den årlige grunnleie utgjør kr. 0.25 pr. m² = kr. 92.50

kroner nittito 50/100, der blir å betale forskuddsvis hvert års 1. desember, dog første gang den 5/10-1964, idet leieforholdet anses påbegynt den 5/10-1964.

Ved leietidens utløp den 5/10-2014, har festeren eller dennes rettsetterfølgere rett til å fornye kontrakten for 50 år ad gangen på vilkår, som i mangel av overenskomst blir å fastsette ved offentlig skjønn.
Den 17. oktober 1963 har grunneieren rett til å forlange ny pristakst for å få grunnleien mellom grunneier og frembortfester regulert, og eventuelle tillegg/fradrag i nuværende grunnleie som følge av denne pristakst, skal gjøres gjeldende i leieforholdet mellom bortfestere og fester.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/305283/86
Uthentet 2023-06-16 09:56

Utenom denne regulering kan grunnleien reguleres hvert 10. år under hensyn til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Blir partene ikke enige om leiens størrelse, fastsettes denne ved skjønn etter kapitel I i skjønnsloven av 1917.

Tomten frembortleies for oppførelse av bolighus, ifølge godkjent utparselleringsplan over området. Festeren har rett til å overdra festeretten i forbindelse med overdragelse av tomtens bebyggelse. Bebyggelsen på tomten må ikke uten frembortleierens samtykke fjernes eller rives.

Festeren er forpliktet å holde de på tomten stående bygninger fullverdiforsikret i anerkjent norsk forsikringsselskap.

Festeren kan ikke bortleie noen del av tomten til andres bebyggelse eller benyttelse. På tomten må ikke drives noen virksomhet som ved støy, stank, larm eller annen måte kan genere naboer.

Festeren må for egen regning besørge tomten inngjerdet/omhegnet dersom dette kreves av grunneier/frembortleier. Til tomten hører til og festes en forholdsmessig del av private stikk- og innkjørselsveier.

Den på tomten oppførte bebyggelse med festerett, med mur- og nagelfaste innretninger, og i tilfelle brann deres assuransesum, skal med 1. prioritets pant tjene til sikkerhet for grunnleien med omkostninger.

Motkrav som ikke er fastsatt ved endelig dom eller forlik kan ikke avkortes i krav på forfallen leie, uansett om motkravet begrunnes i forhold som henhører under leiekontrakten. Betales ikke leien til forfallsdag, har frembortleieren rett til uten forutgående søksmål, og uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, straks å stille den på tomten til enhver tid stående og herved pantstillede bebyggelse med leierett til auksjon, for i utbyttet å søke dekning for grunnleien med omkostninger. Forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 kan skje enten for undertegnede eller senere eiere av den på tomten oppførte bebyggelse, eller om ingen bor der, da for den som på eierens vegne har tilsyn med eiendommen. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter samme lovs § 111 frafalles.

I tilfelle søksmål vedtar undertegnede og senere eiere av den på tomten oppførte bebyggelse uansett bopel eller oppholdsted Glemmen Forliksråd og Onsøy Herredsrett som rette forum etter varsel som for innenbygdsboende bestemt, forkynt på samme måte som ovenfor bestemt for påkrav. De omkostninger som foranlediges ved at frembortfesteren møter eller lar avgi møte ved auksjon som forlanges av de øvrige panthavere, utredes av leieren.

Glemmen, den 12/10-1964.

Knut Iversen, Erik Iversen — Bjørn Hansen

frembortfester — fester

Herved bekreftes at Bjørn Hansen som er over 21 år egenhendig har undertegnet dette grunnbrev i vårt nærvær.

Thor H. Pedersen — Kari Tofteberg

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Evensen Ingelin

Labråten 37b

1614 Fredrikstad

Adresse:	Labråten 29 A (H - 1 - 1)	**Dato:**	20.06.2023
Bygningsnr:	193985785	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	210 / 374 / 836 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Anette Neumann Garder
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	12248
Tilsyn:	Utført 17.02.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Caminos **Plassering:** 1 etasje **Produktnavn**

1 Feil røykrørsinnføring Røykrør mangler renseluke

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

FBV- Feieravdelingen.20. Juni. 2023

Megleropplysninger

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**210**	Bnr.:	**374**	Fnr.:	**836**	Snr.:	
Adresse:		**Labråten 37 B**					

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:17.02.2023
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:17.02.2023

FREDRIKSTAD KOMMUNE Kultur, miljø og byutvikling

Megleropplysninger *fra virksomhet Miljø og landbruk 19.06.2023, ordrenr 7221530*

Eiendomsopplysninger

Gnr.:	***210***	Bnr.:	***374***	Fnr.:	***836***	Snr.:	
Gate-/veinavn Nr Bokstav:	***Labråten 37B***						

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank
Ingen pålegg funnet.

Store eiker
Ingen registrerte store eiker.

Generell informasjon om privat avløp
Generelt gjelder at dersom man skal legge inn vann på hytte eller hus i spredt bebyggelse, må man søke om utslippstillatelse. Søknad om utslippstillatelse skal sendes til Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune før tiltaket settes i gang. Dersom det er innlagt vann uten at det er søkt om utslippstillatelse er dette ulovlig.
Bystyret har vedtatt handlingsplan for opprydding i avløp fra spredt bebyggelse. Handlingsplanen innebærer at kommunen stiller krav om at eiere av hus, hytter eller næringsbygg i spredt bebyggelse skal ha et forskriftsmessig avløpsanlegg.

Generell informasjon om nedgravde oljetanker
Tanker som er tatt ut av bruk, skal tømmes og fjernes. Nedgravde oljetanker skal kontrolleres etter gitte tidsintervaller. Nye glassfibertanker skal kontrolleres etter to år, deretter er første ordinære kontroll ved 30-års alder, hvor neste kontroll fastsettes (som regel hvert 10. år). For jerntanker er første ordinære kontroll ved 15. års alder, deretter hvert 5. år. Regjeringen har vedtatt et generelt forbud mot fyring til oppvarming med mineralsk olje fra 2020. Dersom tanken inneholder bioolje (0% mineralsk fossil olje) er det ikke krav til kontroller, og fyring kan fortsette etter 2020.

Generell informasjon om store eiker
Hul eller storvokst eik er en utvalgt naturtype som er særskilt sikret etter naturmangfoldloven med egen forskrift. Forskriften gir regler for grunneier til å ta særskilt hensyn og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på store, gamle eiketrær. Det betyr at grunneiere skal utøve aktsomhet for å unngå skade på naturtypen.

Ikke alle eiker er omfattet av reglene. Forskriften omfatter eiker med en omkrets på minst 200 cm og synlig hule eiker med en omkrets på minst 95 cm, målt i brysthøyde over bakken. Før du vurderer å gjennomføre et tiltak som kan berøre eika, skal du alltid se på mulighetene for å tilpasse det ønskede tiltaket på en slik måte at du unngår forringelse på naturtypen. Er du i tvil om hvilke tiltak du kan gjøre, ta kontakt med kommunen eller Fylkesmannen.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	**Bnr:** 374	**Fnr:** 836	Snr: 0
Adresse:	Labråten 37B		
Areal:	Ca. 361 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032 Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer 18062020.pdf Særutskrift bystyresak 64-20 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032 - sluttbehandling.pdf Plankart A0 med hensynssoner.pdf Plankart A0 uten hensynssoner.pdf	1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 18, 2020
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 16.06.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3004 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 374 **Festenr.:** 836
Adresse: Labråten 37B, 1614 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0062/23

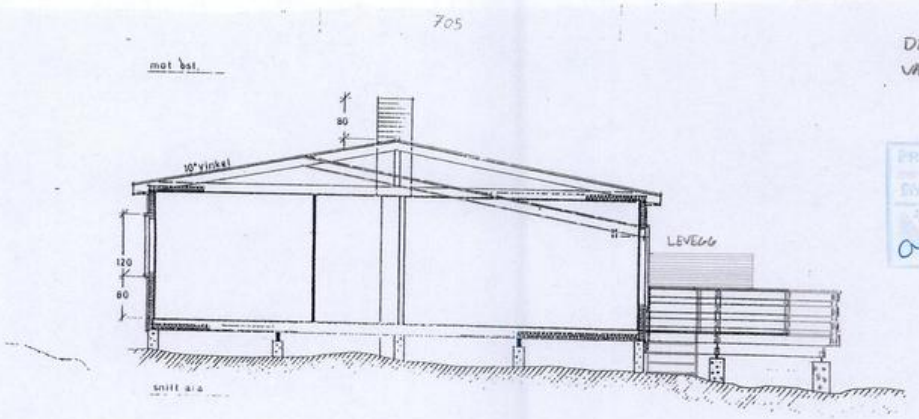
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

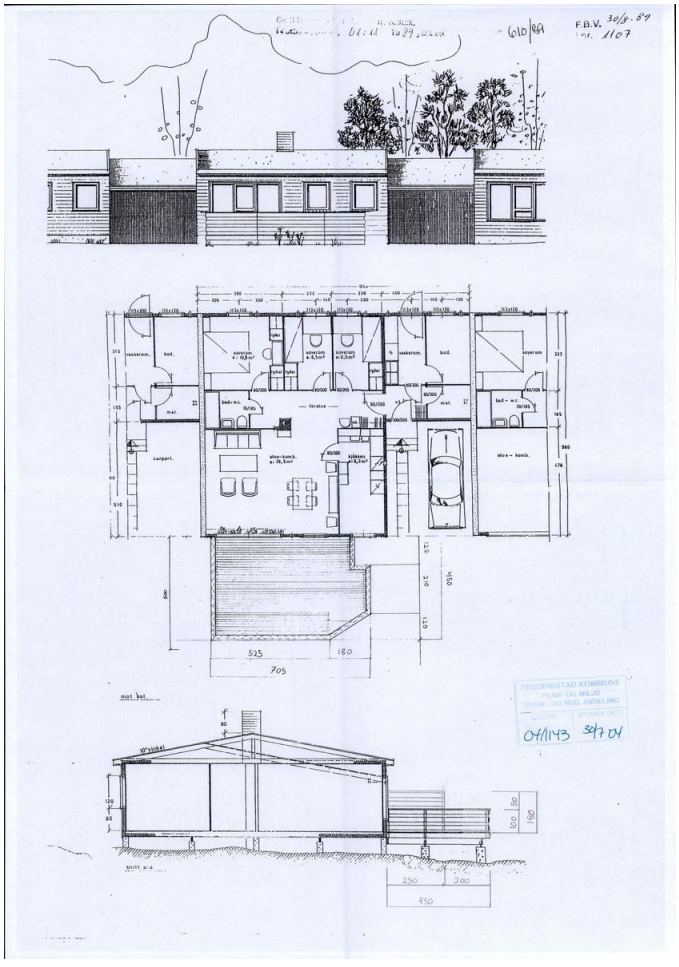
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

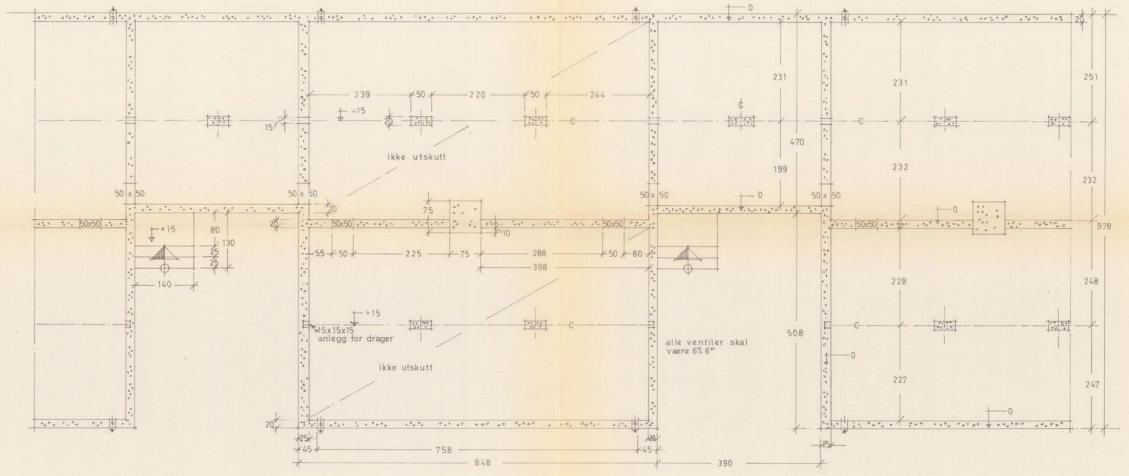
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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


705
mot bst.
80
10° vinkel
120
80
LEVEGG
snitt a-a
DENNE TEGNING SKAL VÆRE SPEILVENDT
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
SYSK.- OG REG. AVDELING
04/1143
30/7 04


F.B.V. 30/8-84
carport
525
180
705
mot bst.
80
10° vinkel
120
80
snitt a-a
250
200
450
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
SYSK.- OG REG. AVDELING
04/1143
30/7 04

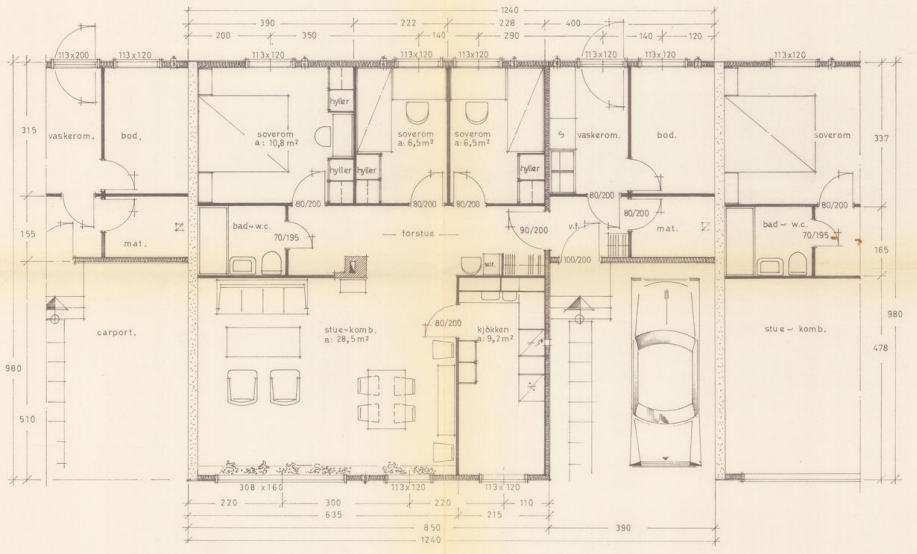


kjedehus
Labråten nr.
27a-29a-31a-33a.

INGVARD IVERSEN
BYGG-OG TØMRERMESTER
FREDRIKSTAD

ST.CROIXGT. 13
TELF. 12702 12716
APRIL 1964
TEGN.
MÅL. 1:50

F. B. nr. 211/64



kjedehus

Labråten nr.

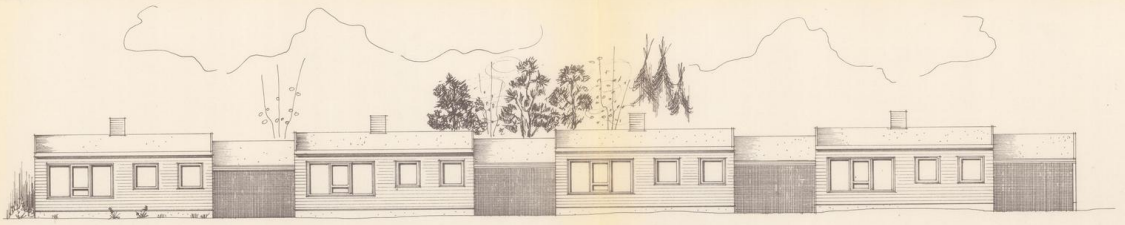
27a- 29a - 31a - 33a.

INGVARD IVERSEN
BYGG- OG TØMRERMESTER
FREDRIKSTAD

ST. CROIXGT. 13
TELF. 12702 - 12716

APRIL 196
TEGN.
MÅL. 1:50

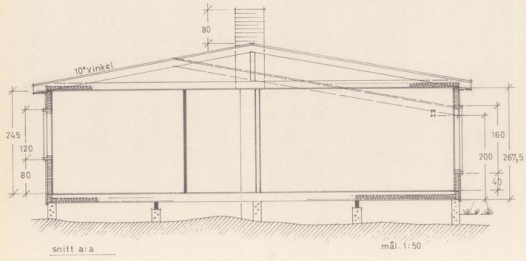
F. B. 21/6 4



mot vest.

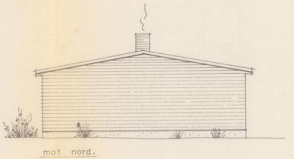


mot øst.

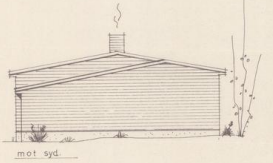


snitt a-a

mål 1:50



mot nord.



mot syd.

—— kjedehus ——
Labråten nr.
27a-29a-31a-33a.

INGVARD IVERSEN
BYGG—OG TØMRERMESTER
FREDRIKSTAD

ST.CROIXGT.13
TELF. 12702—12716

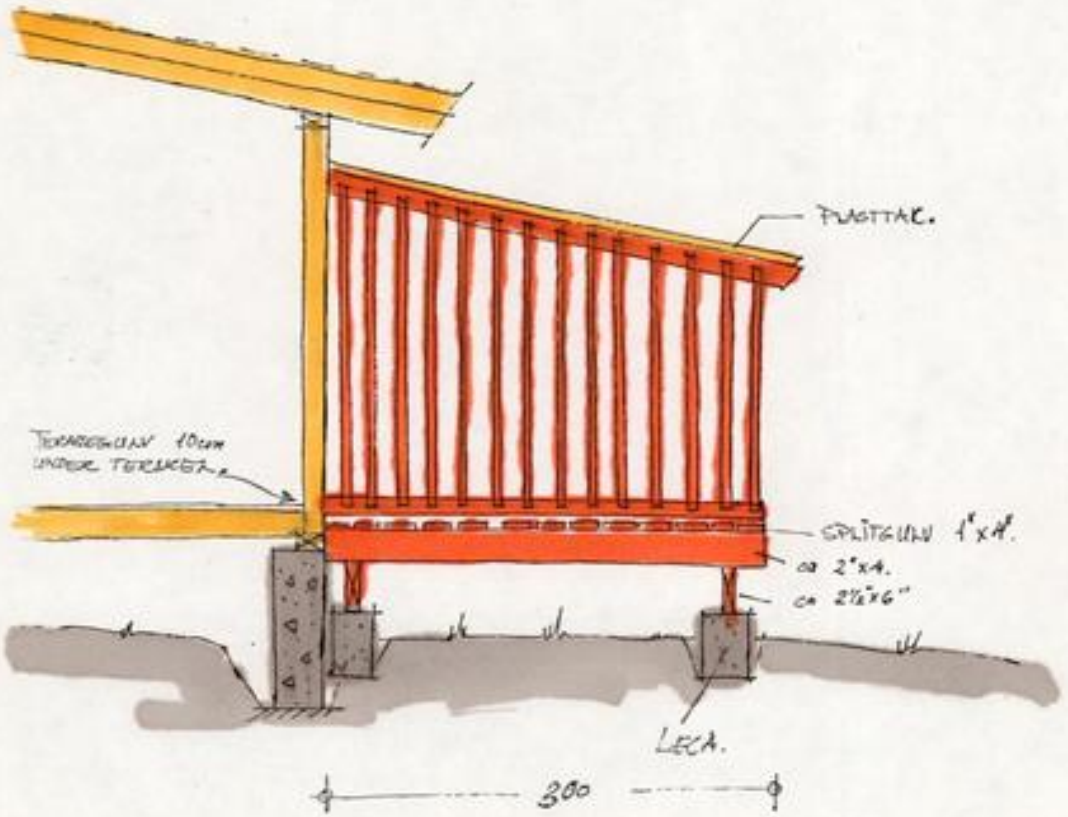
APRIL 1964
TEGN. [illegible]
MÅL. 1:100

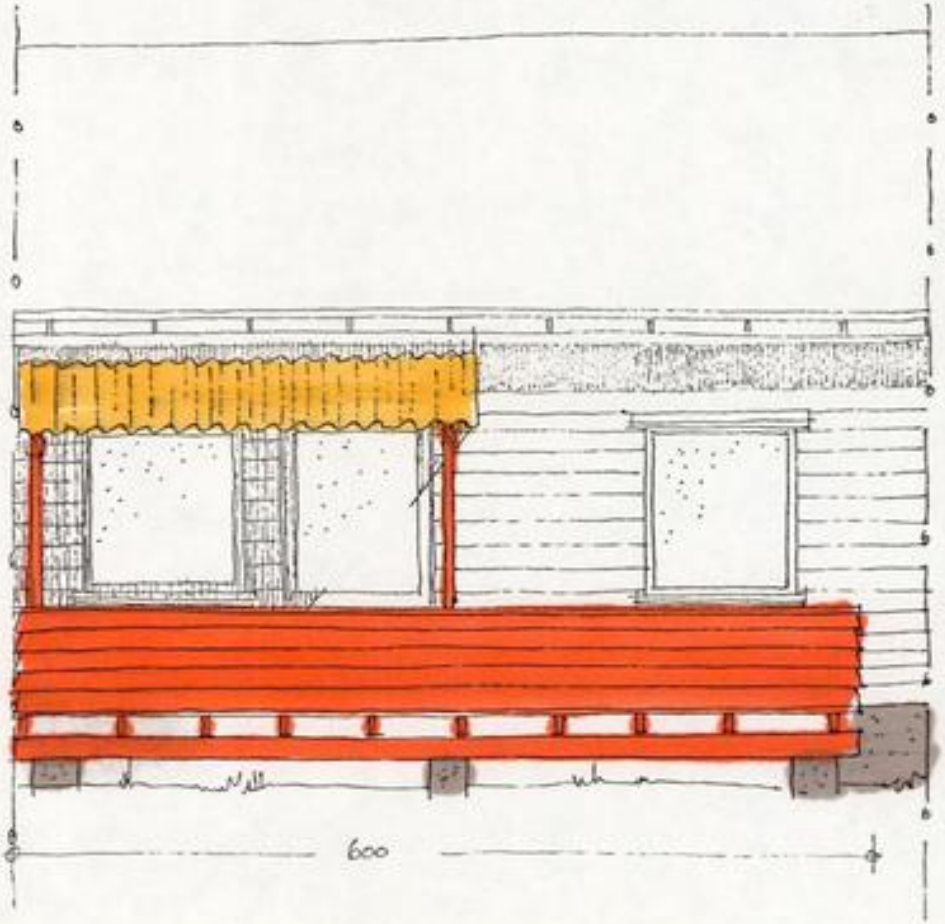
F. B. nr. 21/64

LECANDA TILBYGG
LÅBRÅTEN 29A.
BJØRN HANSEN.

F. B. nr. 194/75

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET





FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 14. juni 2023

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 **Gårdsnr.:** 210 **Bruksnr.:** 374 **Festenr.:** 836 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Labråten 37B, 1614 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

3004 Fredrikstad - 210/374/836/0

Eierrepresentant: Evensen Ingelin

Regningsmottaker: Evensen Ingelin

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	BOLIGTOMTER-PETTERS/	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3004 FREDRIKSTAD	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	374	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	836	Beregnet areal	360,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Labråten 37B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Glemmen
		Grunnkrets	Labråten - Riisløkka	Valgkrets	Trosvik

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193985785	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		86

TINGLYSTE EIERE

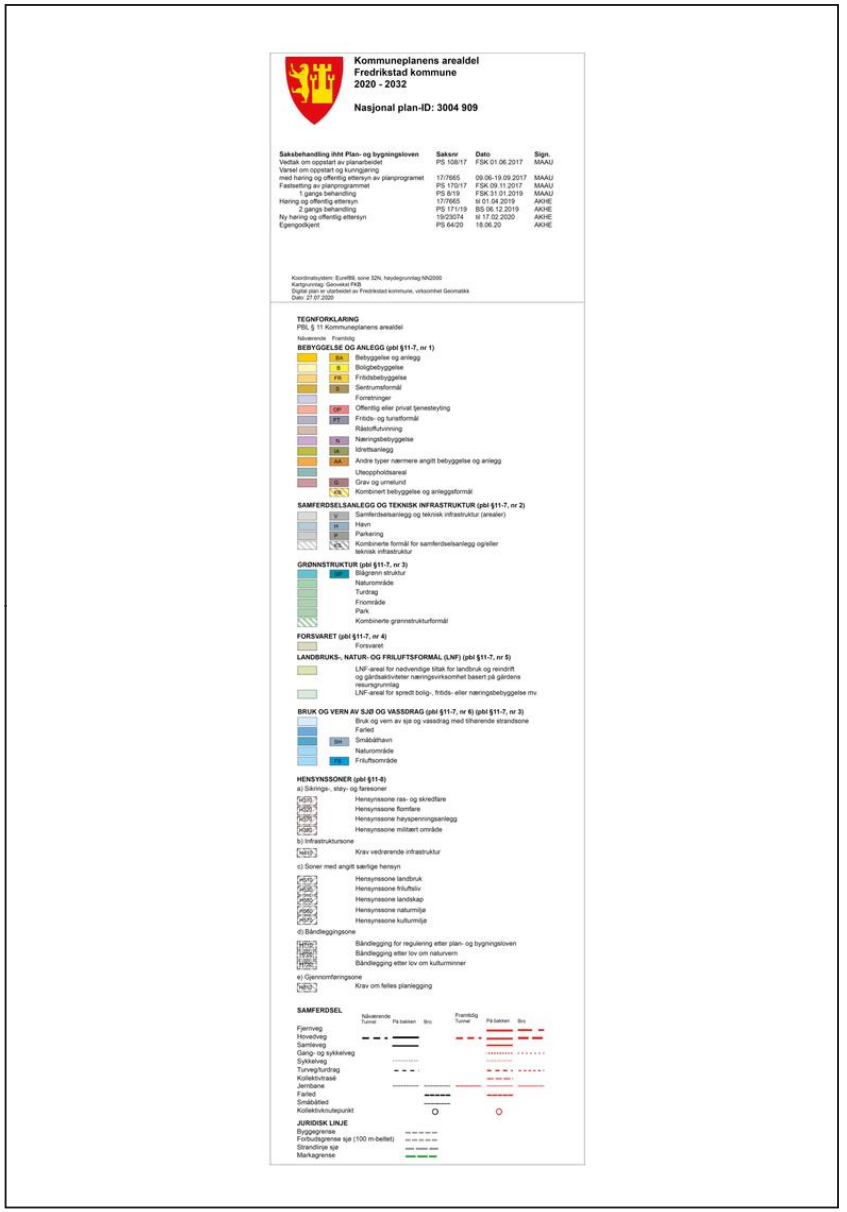
(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
EVENSEN INGELIN	LABRÅTEN 37B	1614 FREDRIKSTAD	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 285,00	01.07.2023	1/1	0	kr 356,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 10,29	01.07.2023	1/1	0	kr 2 315,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 016,00	01.07.2023	1/1	0	kr 1 270,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 22,25	01.07.2023	1/1	0	kr 5 006,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 630,00	01.07.2023	1/1	0	kr 2 038,00
60	ESkatt Bolig	1 177 700,00 0/00	kr 3,20	01.07.2023	1/1	0	kr 3 768,00
1108	RENOVASJON - 80 L	1,00 80 l	kr 1 854,00	01.07.2023	1/1	0	kr 2 318,00

kr 17 071,00



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
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- GB 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 gårdsbaserte næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 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_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H530 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H190 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510_1 Hensynssone landbruk
- H520_1 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570_2 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 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

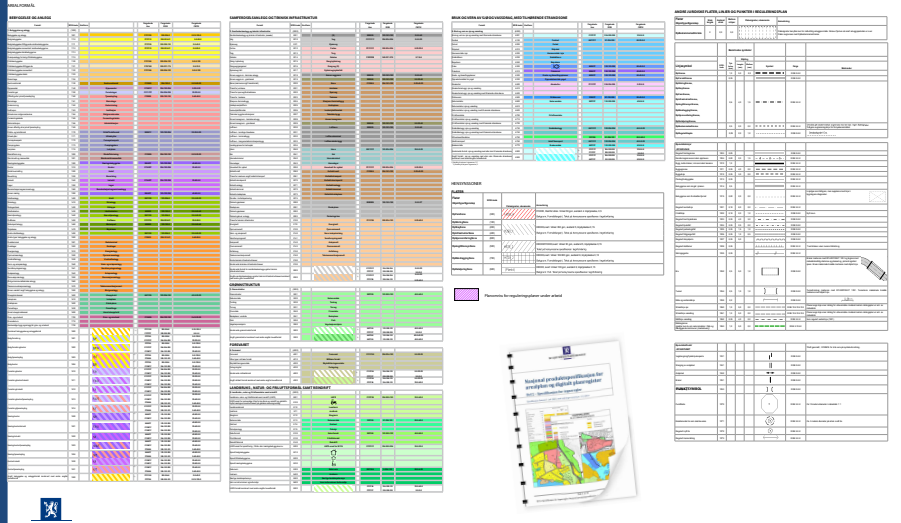
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

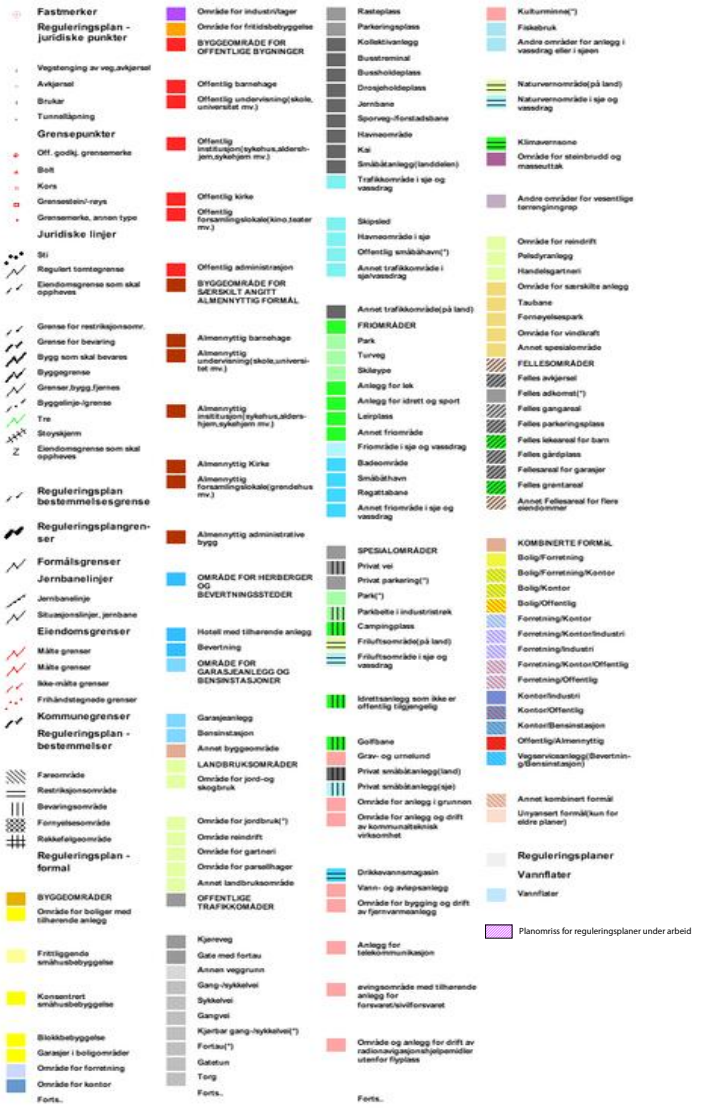


Planområde for reguleringsplanen under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Labråten 37B, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/374/836/0

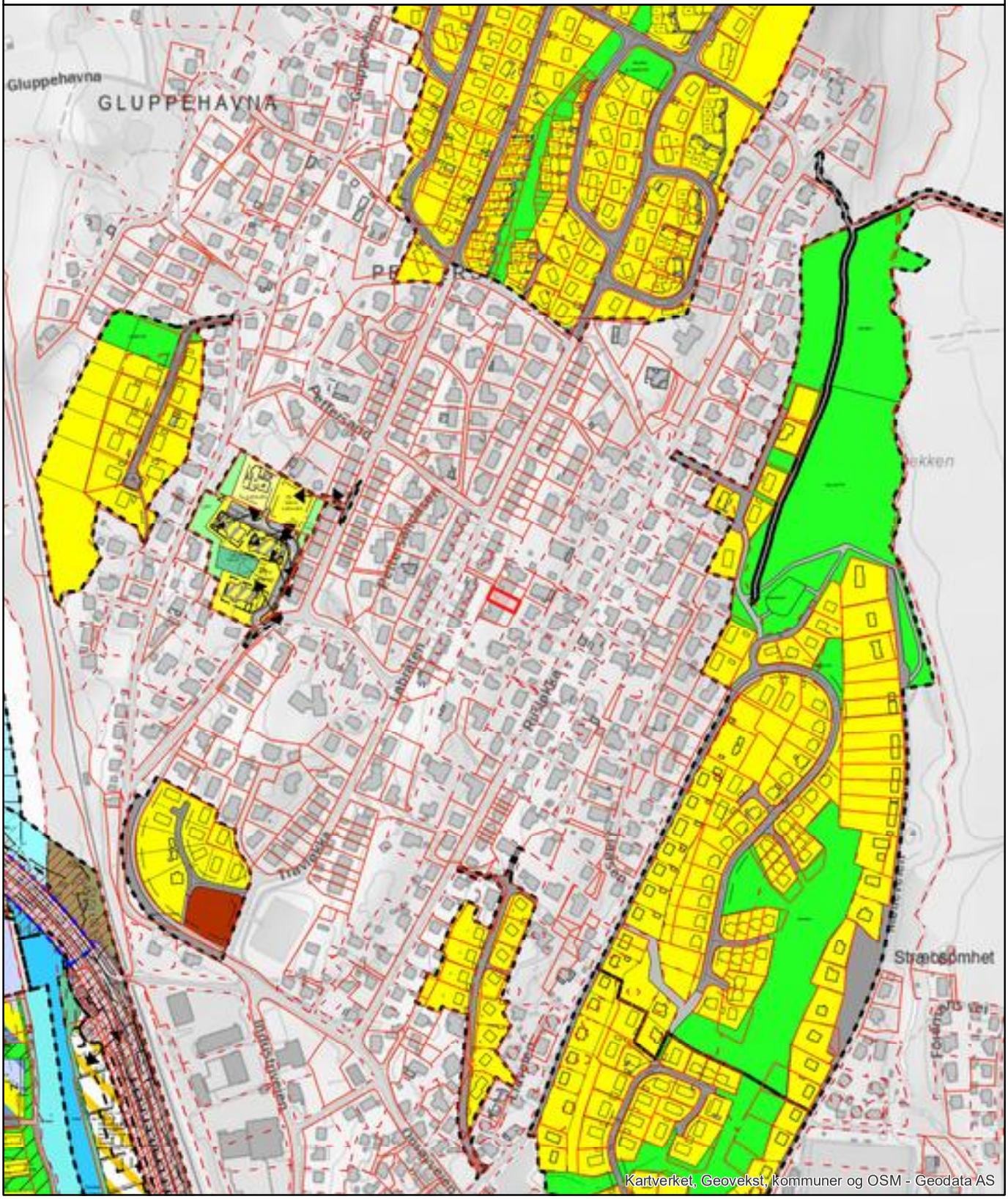
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2023-06-14

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Labråten 37B, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/374/836/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-14

N

Planident: 909
Ikrafttredelsesdato: 18.06.2020
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2020 – 2032

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: Labråten 37B, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/374/836/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-14

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Labråten 37B, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/374/836/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-14

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Labråten 37B, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/374/836/0

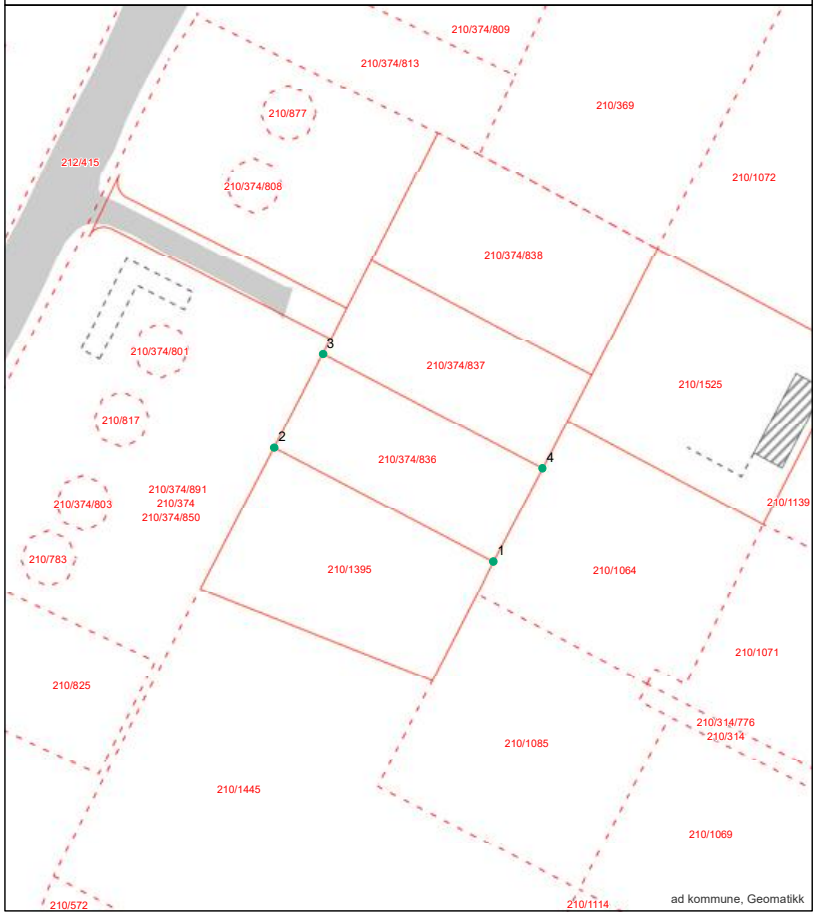
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-06-14

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 : 14.6.2023

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567558.70174	609595.140439	Ikke spesifisert	29.09	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567572.10905	609569.343484	Ikke spesifisert	12.41	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6567583.11332	609575.074054	Ikke spesifisert	29.15	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6567569.67069	609600.924377	Ikke spesifisert	12.41	Umerket		Beregnet	14	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3004-210/374/836

Bruksnavn	BOLIGTOMTER-PETTERSAND	Beregnet areal	360.9
Etablert dato	16.10.1964	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3004	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
INGELIN EVENSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/1
LARS ERIK IVERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JANNE-LILL SVINGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	22.09.2014	26.09.2014	J.nr.161/14	
AF - Annen forretningstype	19.11.2012	19.11.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	02.03.1998	360.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193985785	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 193985785: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	86.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	86.0
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
B - Bolig	H0101	86.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	86.0	0.0	86.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Labråten	37B		1614 FREDRIKSTAD

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Labråten 37B, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/374/836/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-14

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Labråten 37B, 1614 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 210/374/836/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-06-14

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

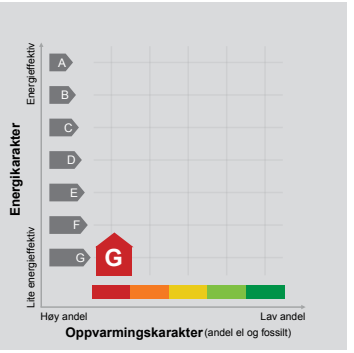
Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

ENERGIATTEST

Adresse	Labråten 37B
Postnummer	1614
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	210
Bruksnummer	374
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	836
Bygningsnummer	193985785
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	310ba668-9719-45ad-ac7e-55952fbca223
Dato	28.06.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	96
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Labråten 37B
Postnummer: 1614
Sted: FREDRIKSTAD
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0101
Dato: 28.06.2023 9:21:30
Energimerkenummer: 310ba668-9719-45ad-ac7e-55952fbca223

Kommunenummer: 3004
Gårdsnummer: 210
Bruksnummer: 374
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 836
Bygningsnummer: 193985785

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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***

Söderberg & Partners | Eiendom

Trygghetspakke kjøper

Bolighandel med Nordvik

Boligkjøperforsikring, hus/hytte forsikring med superdekning og innboforsikring med superdekning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mye juridisk bistand du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

INGEN ØKONOMISK RISIKO VED KLAGE

Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

Hva er egentlig en dobbelrentedekning?

Dobbelrentedekning er til for å gjøre kjøp av bolig mindre skremmende.

Forsikringen dekker dokumenterte ordinære rentekostnader etter skatt, som sikrede har på boliglån med pant i primærboligen som skal selges. Forsikringen kan benyttes etter at boligen har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller mer av en hver tid gjeldende prisantydning. (Maks 10 000 kroner per måned og maks 9 måneder)

Gjelder i Norge for forsikringstaker og ektefelle/samboer.

JURIDISK BISTAND

Er det mangler ved den nye boligen får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

Trygghetspakken inkluderer også blant annet:

HUS/HYTTEFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Super er If sin aller beste dekning.
Super husforsikring dekker flere typer skader. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort.

Med Super husforsikring er du sikret mot de fleste uforutsette skader som kan skje med huset ditt, du får i tillegg rådgivning og hjelp til å ta best mulig vare på det med If Boligsjekk.

Forsikringen dekker blant annet:

Skade som følge av utett yttertak, yttervegg og våtrom, og sopp og råteskade på din bolig.

DOBBELRENTEDEKNING

If dekker rentekostnadene og forsikringen på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

INNBOFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Ubegrenset forsikringssum. Det er deknings-begrensinger for enkelte gjenstander, samlinger og skadetilfeller.

Du får blant annet:

FLYTTEDEKNING

Med If sin flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. If dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

SKADEDYR

If hjelper deg hvis du får gnagere, skjeggkre, veggdyr og kakerlakker m.m. i boligen din. Med Super Innboforsikring tar If hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

ANDRE DEKNINGER

I tillegg dekker If tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved ID-tyveri inntil 1 million kroner.

Pakkene

Andel/aksje-leilighet:
Kr 8 900

Eierseksjon*:
Kr 9 900

Hus/hytte med superdekning inntil 230 m² BRA:
Kr 17 500

Hus/hytte med superdekning over 230 m² BRA:
Kr 19 500

Tomt/alle typer (kun boligkjøperforsikring)
Kr 7 500

*Ved seksjonert rekkehus/tomannsbolig/enebolig/hytte prises disse som hus inntil/over 230 m² hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Ingen faktura første året

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre.

VÅTROMSBEVIS

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av Trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

I samarbeid med If tilbyr Nordvik et gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris, uten at du trenger å bruke tid på kjøp av de enkelte forsikringene hver for seg.

TRYGGHETSPAKKEN INNEHOLDER

Trygghetspakken inneholder Boligkjøper-forsikring, Super hus/ hytteforsikring og Super Innboforsikring. Dersom det er flere tilleggsbygninger så kontakt If i etterkant av kjøpet.

Inkludert i pakken er også våtromsbevis (hvis det følger salgsobjektet). Se forsikringsvilkårene for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning (www.if.no/privat/forsikring/bolig/boligkjoperforsikring/trygghetspakken).

PRODUKTINFORMASJON

Dersom du ønsker å tegne Trygghetspakken, vil dette være en omkostning ved kjøpet og kostnaden finansieres gjennom din boligfinansiering.

Trygghetspakken gjelder for kjøp av bolig og tomt solgt etter avhendingsloven og der kjøper er en privatperson og forbruker. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/aksjeleilighet og hytter. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer If bare for skader på den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Det tas forbehold om endringer i pris som skyldes endret risiko, eller andre uforutsette forhold.

Boligkjøperforsikringen som er inkludert i Trygghetspakken gjelder fra kontraktsmøte og i ett år etter overtakelse. Deretter kan du velge å fornye Boligkjøperforsikringen for ett år av gangen, og beholde forsikringen i opptil fem år. Pris for andel-/seksjon-/aksjeleilighet: 300 kroner per år. Enebolig/Hytte/tomt: 450 kroner per år.

For dobbelrente dekningen i innboforsikringen gjelder en karenstid på
3 måneder fra du har overtatt ny bolig. Se vilkår for nærmere beskrivelse av dekningen.

EGENANDEL

Egenandel avhenger av skadetype. Den varier mellom 2 000 kroner og 6 000 kroner.

Ved bruk av boligkjøperforsikring har sikrede krav på inntil 10 timer innledende bistand før egenandel belastes. Egenandel refunderes dersom sikrede mottar erstatning fra motpart.

PRODUKT- OG LEVERANDØR-INFORMASJON

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners (org.nr: 965575162) har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage.
Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg &Partners, Postboks 324, 1326 Lysaker v/ klageansvarlig. Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen
5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd, se kontaktinformasjon nederst på siden.

Dersom du kun ønsker en 5-årig Boligkjøperforsikring, ta kontakt med din eiendomsmegler for mer informasjon.

Ved spørsmål om forsikringene

Spørsmål om Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF Telefon:
21 49 00 81 Boligkjoper@if.no

Skal du melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen?

boligkjoperforsikring@if.no

Tlf. 21 49 72 87

Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
(org.nr 965 575 162)

Postboks 324, 1326 Lysaker

Tlf. 93 00 00 20

boligkjoperforsikring@soderberg-partners.no

Klagenemd

Klagenemda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet

Sekretariatet v/Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo

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: 30-0062/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Labråten 37B 1614 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 210, bnr 374, fnr 836, fnr 836 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