

Skiferveien 12



Velkommen til

Skiferveien 12



Salgsoppgaven produsert 21. august 2025

Falchåsen

Eleganse og arkitektonisk karakter. Totalrenovert 70-talls bolig med fantastiske uteplasser og egen utleieleilighet.

Prisantydning	11 750 000,-
Omkostninger	295 100,-
Totalpris	12 045 100,-
BRA-i	224 kvm
Totalt BRA	248 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1975

Ansvarlig megler	Tonje Aasvangen
Telefon	908 38 822
E-post	t.aasvangen@nordvikbolig.no


12





Kort fortalt

- Falchåsen er et av Fredrikstads mest attraktive strøk, en 10 minutters sykkeltur fra sentrum. Området er barnevennlig og byr på flotte turmuligheter, så som Bingedammen og Kjæråsen, og i den andre retningen - Fredrikstadmarka. Skole, barnehage og dagligvare befinner seg i kort gangavstand, og nærområdet byr på et rikt aktivitetstilbud for unge og voksne, ikke minst aktivitetsparken på andre siden av hekken. Skiferveien 12 ligger i et rolig og pent nabolag nært naturen. Den brunbeisede villaen fra 1975 omkranses av en vakker og velstelt hage med en stor skjermet terrasse. I 2021 ble den totaltrenovert. De luftige rommene holder høy standard, og tankene trekkes mot japansk og dansk design i den raffinerte leken mellom ulike flater og materialer. Underetasjen har en nydelig utleieleilighet.

Arealer og innhold

BRA-i:	224 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	248 kvm
TBA:	125 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. Vindfang, tre soverom, stue/kjøkken, to bad, badstue, vaskerom og gang m/trapp.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 4 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 147 kvm. Gang, garderobe, to bad, to soverom, garderoberom (soverom), kjøkken og stue.
BRA-e: 24 kvm. Garasje med elbil-lader og bod.
Total BRA: 171 kvm.
TBA: 121 kvm.

Skiferveien 12
1.etasje



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

Skiferveien 12
Underetasje



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























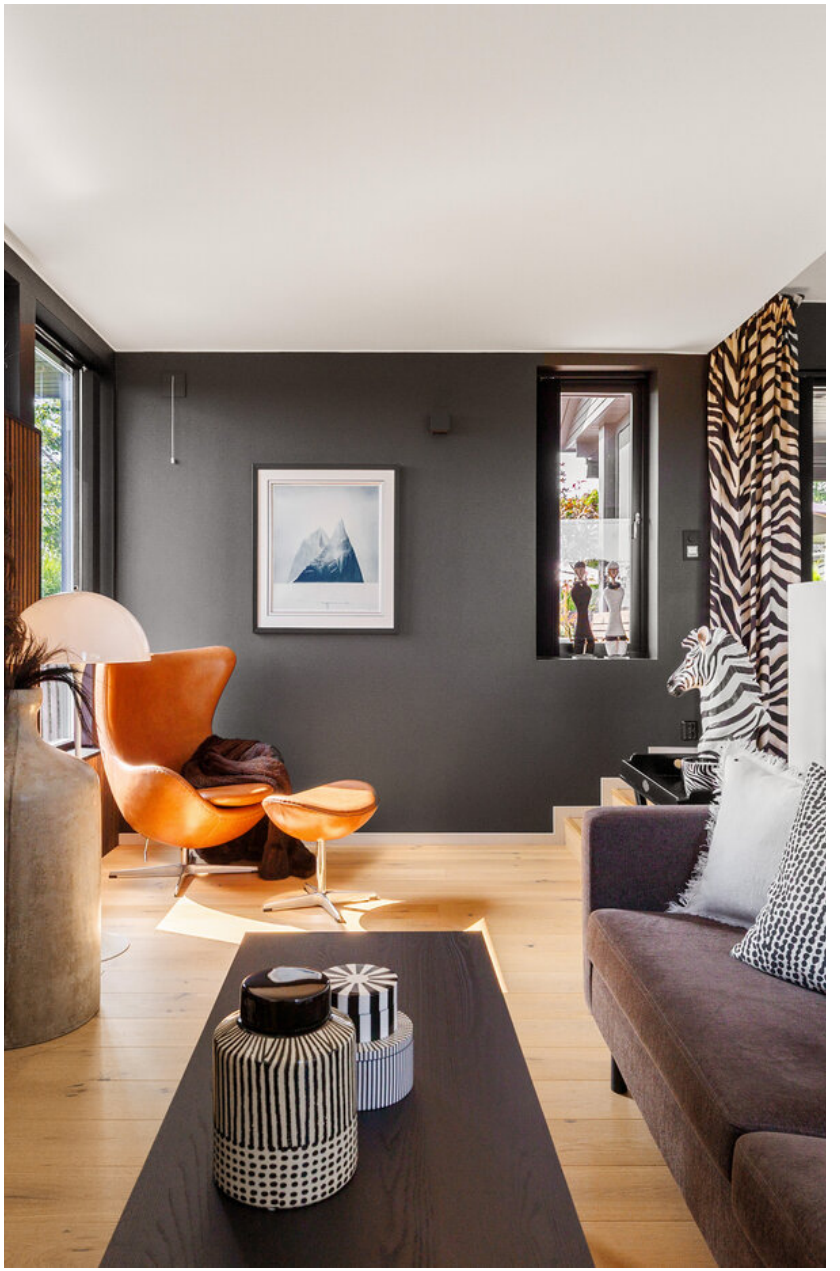













CHANEL








AEG








AEG


































LOUIS VUITTON


BEAUMONT BEAUMONT BEAUMONT




































12



















Informasjon

Skiferveien 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0204/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skiferveien 12, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr 203, bnr 463 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Ragnar Kjønigsen
Siri Vik Kjønigsen

Kjøpesum og omkostninger
11 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
293 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
295 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
314 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 045 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 064 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1975

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 224 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 248 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 77 kvm. Vindfang, tre soverom, stue/kjøkken, to bad, badstue, vaskerom og gang m/trapp.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 4 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 147 kvm. Gang, garderobe, to bad, to soverom, garderoberom (soverom),

kjøkken og stue.
BRA-e: 24 kvm. Garasje med elbil-lader og bod.
Total BRA: 171 kvm.
TBA: 121 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
-Takhøyden i underetasjen er 2,14 - 2,17 meter
-Takhøyden i 1.etasje er varierende, ved flat himling er høyden 2,39 - 2,58 meter. Ved skråhimling i stue er høyden 2,39 - 3,12 meter

Standard

Dette er en bolig med høy standard og høy stilfaktor. Under totalrenoveringen i 2021 og den påfølgende innredningen, har fagfolk vært på ferde. Idet du går inn, gjenkjenner du boligens ytre i koloritten - hvitt sammenstilt med brunsorte - for eksempel hvite vegger mot mørke dør - og vinduskarmer eller møblement. Dette gjenkjenner vi fra klassisk japansk design, men også fra dansk 70-talls arkitektur. Her er imidlertid kontrastene dempet noe og veggene er sandfargede. I entreen trår vi på store, delikate gulvfliser, men videre innover forløper gulvene over i en gylden, bred parkett som introduserer gylne toner inn i paletten. Flatene er hovedsakelig slette, men i gangen, på kjøkkenet og i stuen finner vi også en forbilledlig bruk av dekorative spilevegger.
Stuer og kjøkken danner en stort, åpent areal med fine variasjoner så som åpen himling, senket himling, nedsenket tv-stue med trapp, sorte felt, de nevnte spileveggene og ikke minst den imponerende geometriske peismuren. Variasjonen er så sofistikert og rik og tilfører hver av det store rommets soner egenart og karakter. Selvfølgelig er det rikelig med vinduer i alle retninger, og siden Falchåsen er på en høyde, har du god utsikt. I tilfelle solen blir for intens på formiddagen kan du senke screengardinene. Ute på terrassen har du sol fra formiddag til sen kveld. Flaten er stor og åpen, men samtidig deilig privat.

Kjøkkenet fra HTH har matte, sorte fronter, rikelig med hvitevarer som også er sorte og en sort benkeplate - men det oppleves ikke dystert, bare stilig. Dessuten demper innredningen seg mot vindusutsikten og bringer fokus til matlagingen.

Hovedsoverommet har gode, diskré vinduer og flott fargefordeling som gir ro til rommet. På vei inn til baderommet passerer du en stor, fin skyvedørsgarderobe. Baderommets vegger og gulv prydes av blanke fliser som speiler detaljene. Her er doble servanter, et deilig badekar og en dusj med glassdør i en egen nisje. Fra soverommet har man også dør inn til et rom som nå er innredet til en svært velutstyrt walk in-garderobe. Trenger du et ekstra soverom, er dette en kandidat. Første etasje har enda et soverom, og et bad nummer to, så en familie kan leve svært godt her, og velger man å ikke leie ut underetasjen, får man plass til en stor familie.

Du følger trappen ned i underetasjen, og ankommer en gang som opprinnelig ble tegnet inn som tv-stue. Utformingen her er like lekker som i rommene ovenpå. Inn en dør finner du vaskerommet som er pent og ryddig med flislagt gulv. Du har utgangsdør til hagen og et bad med dusj, sandfargede fliser og sorte detaljer. Innenfor venter en skikkelig badstue.

Gangens siste dør leder inn til utleieenheten. Denne har nesten like høy standard som rommene ovenpå - nydelig parkett, kjøkken fra HTH, romslig stue med masse vinduer og varmepumpe, to fine soverom og et lekkert bad med dusj, ypperlig for en liten familie.

Parkering

Parkering på gårdsplass og i garasje. Det er montert elbil-lader i garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er totalrenovert i 2021 av Bygg mester Helle AS og våtrommene /rørlerggerarbeid er utført av Fredrikstad Vann og Varme AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad Vann & Varme AS, Fredrikstad.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Helle AS og Fredrikstad Vann og Varme AS I 2021.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Helle AS har påbygd inngangsparti, lagt ny kledning på hele huset og bygd 60 m2 terrass Ny kledning på hele huset samt nye nye vinduer, dører, terrassedør og innedører .Ny peisinnsats montert av Varmefag, Halden alt utført i 2021. Ny Jacussi plasert på terrassen høsten 2021. 2 nye varmepumper innstalert i underetasje, henholdsvis i 2022 og 2024 montert av Isnes varmepumper, Sarpsborg. Uteområdet er betydelig oppgradert og påkosten med granittblokker og planert ut med nylagt gress og mye beplantning av store prydbusker 2022 - 2024.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Eiendommen står på fjell og ingen tegn til fukt i underetg.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Helle AS og Odin Elektro AS I 2021. Alt elektrisk er nytt fra nye sikringsskap i hele huset.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Odin Elektro AS, Fredrikstad i 2021.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Odin Elektro AS, Fredrikstad i 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad Vann & Varme AS, Fredrikstad i 2021.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig? Ja.
Har arbeidet blitt godkjent? Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Helle as, Fredrikstad har totalrenovert huset 2021. alt nytt og etterisolert veggene 5 cm inne og 5 cm utvendig.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Helle AS. Utvidet terrasse, bygd levegger rundt terrasse, bygd utvendig bod og bygd inn carport og satt inn garasjeport i 2022. Garasjeport montert og levert av Fjeldstad Bygg, Gressvik. I tillegg er loftet etterisolert.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Alle 4 bad og vaskerom er nye i 2021.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ny renbrennede peisinnsats montert av Varmefag , Halden i 2021.

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei. Eventuell kommentar: Hybelleilighet er ikke en selvstendig boenhet da den har intern adkomst fra hoveddel, og egen adkomst utenfra.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei. Eventuell kommentar: Arealet er utført og oppgitt fra salgsoppgave fra 2021.

Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Beskriv: Avtale om adkomst over andres eiendom, tinglyst i Fredrikstad Tingrett 27.november 2002.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Grunnforhold bestående av fjell. Det er støpt gulv i underetasjen med grunnmur av betong som er fundamentert på fjell og pilarer. Utvendig er grunnmur pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering antas å være fra byggeår med oppfylte masser og takvann er ledet via taknedløp bort fra grunnmur. Boligen har kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra luke på vaskerom i underetasjen. I kryprom er det yttervegger av betong og leca, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser som er drenerende. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur, samt avfukter plassert innerst i kryprom. Yttervegger

oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra og dels fiberpuss. Mengde isolasjon antas å være ca 20 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.
Yttervegger ble oppgradert i 2021, hvor det ble etterisolert 5 cm innvendig og utvendig, eksisterende isolasjon på 10 cm ble skiftet ut med ny. Vinduer og hev- og skyvedør med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet, utvendig screens på vinduer mot øst i 1.etasje, samt plise og lameller innvendig. Det registreres datostempling fra 2021. Ytterdør i 1.etasje med mindre glassfelt og Yale Doorman, ytterdør i underetasje til bolig med også Yale Doorman og ytterdør til hybel/leilighet med vanlig lås.
Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra garderoberom i 1.etaje, loftet er ikke gangbart og det ligger løsblåst isolasjon mellom takstoler. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot.
Boligen har terrasser mot sør-vest, oppført i trekonstruksjon med vedlikeholdsvennlige materialer. Rekkverk i stående format og levegg med malt trepanel mot vest. Nederste terrasse ble oppgradert av nåværende eiere med nedfelt jacuzzi, samt utvendig trapp til inngangsparti som er oppført med kebony.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
- Det foreligger nyere byggemeldte tegninger i forbindelse med omgjøring av boligen, datert 16.12.2020. Fremlagte tegninger for 1.etasje samsvarer ikke helt med dagens bruk, se under:
- Vaskerom i 1.etasje er i dag benyttet som gang/garderroberom, endringer utløser ikke søknad ved bruksendring
- Rekkverkshøyde på terrasse i 1.etasje måles til under 1,0 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
Naturlig drenering med fjell rundt på tomten, ved besiktelse av krypkjeller registreres det saltutslag og vanninntrengning hvor det samler seg vann enkelte steder. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vil regnvann/overvann følge fjellets form og ledes via boligen og bli liggende enkelte steder i fjellgroper, mindre tiltak for å få unna vannet unna anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mot etasjeskille. Også vurdert i pkt 1.2.

Krypekjeller:
Det registreres mindre saltutslag/fuktpåkjenninger på fjell innerst mot vest. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1 For å unngå
kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon, anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn. Fuktsperre/plastfolie mot grunn vil hindre at fukt fra grunnen avdunster til krypromslufta, som videre kan gi fuktskader i trekonstruksjon.

Terrengforhold:
Støttemurer mot øst med en avstand over 1,0 meter ned til vei/terreng. Det er ikke etablert sikring for nedfall. Støttemurer med avstand over 0,5 meter fra terreng, skal det etableres sikring for å unngå fallskader. Ved at boligen har tilknyttet

kjeller eller underetasje, vil manglende anbefalt helning kombinert med eldre/dårlig drenering kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Balkonger, verandaer og lignende:
Rekkverkshøyde måles til 96cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

Bad v/soverom - 1.etasje - Overflate gulv:
Det registreres hulrom under enkelte fliser (ved nedsenk til dusj og ved dør til soverom) uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger.

Bad v/gang - 1.etasje - Overflate gulv:
Terskel er flat og ligger tett mot gulvflis, manglende oppbrett med membran på minimum 15mm over ferdig gulv mot terskel. For å oppnå kriterier for flat terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm. Oppkanten er en avgrensning, som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet.

Vaskerom - Underetasje - Overflate vegger og himling:
Ukjent om vegger er behandlet med fuktbestandig materiale, utslagsvask er i våtsone. Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Vaskerom - Underetasje - Overflate gulv:
Tilnærmet flatt gulv, også manglende fall rundt sluk. Terskel er relativ flat med ingen synlig oppbrett med membran mot terskel. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruksog lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Manglende mansjett/oppbrett med membran på minst 2,5 cm fra ferdig gulv ved avløpsrør til servant. Gjennomføringer fra gulv skal minimum ha membran/tettesjikt på 2,5 cm over ferdig flislagt gulv.

Bad - Underetasje - Overflate gulv:
Manglende fall rundt sluk i dusj, fall skal minimum være 1:50. Manglende synlig oppbrett med membran på minimum 15mm over ferdig gulv mot terskel. For å oppnå kriterier
for flat terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm. Oppkanten er en avgrensning, som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger.

Bad hybel - Underetasje - Overflate gulv:
Det mangler noe fug/silikon langs nedsenk, samt noe oppsprukket fug. Det måles noe svakt fall mot sluk i nedsenk, ikke 1:50. Gulvfliser ligger høyere enn terskel, med ingen avgrenset oppkant. For å oppnå kriterier for flat, eller ingen terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på

hele gulvet. Da dette ikke oppfylles må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm. Oppkanten er en avgrensning, som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet.
Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger.

Deler av underetasje - Fuktmåling og ventilasjon:
Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur.

Ventilasjon:
Vaskerom i kjelleren har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ventilator på kjøkken i utleiedel med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da
dette reduserer kvaliteten på inneluften.

Bygningsdeler som har fått TG3: Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU): Ingen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

-Taklampe på soverom og stue/kjøkken.

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

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

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

Oppvarming

- Underetasje: 2 stk luft til luft varmepumper og varmekabler.
- 1.etasje: Peis/ildsted og varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 32 000 kwh i 2024.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 968,-pr. 2025

Avgiftene er basert på et vannforbruk på 280 kubikk.

Velavgift

Kr 250,- pr. år
Frivillig medlemskap i Gamle Falchåsen Velforening. En aktiv og veldrevet velforening, som nylig har ferdigstilt en flott aktivitetspark i enden av Skiferveien.
https://www.facebook.com/people/Gamle-Falch%C3%A5sen-Velforening/100064810206201/

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11 124,- pr år.
- Alarm fra Østfold Sikkerhetsservice kr 456,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1099,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 17 896,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 122 644,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 490 577,- pr. 2023

Forsikring

IF
Polisenr: 0354239

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 819 kvm (Eiertomt)
Et bredt utvalg av trær og busker, små og store, rammer inn den brunbeisede villaen fra 1975. Mest iøynefallende er de luftige hengebjørkene. Gressplenen og hagen avgrenses av en solid granittmur forløper over i en plettfri steinsetting ved innkjørselen. Garasjen er innebygd i boligen, og det er rikelig med parkeringsplass på gårdsplassen. Boligen ble fullstendig renovert og modernisert i 2021. To bygningskopper med saltak står i vinkel mot hverandre. På tross av fornyelsen, gjenkjenner man 70-tallet og antar at epokens beste kvaliteter har blitt bevart. Noen detaljer hever boligen og skiller den fra det typiske - den ble i sin tid tegnet av arkitekt Svein R. Karlsen. Sammenstillingen av vinduer er flott. Gesimskassen stikker langt ut og gir plass til kveldsbelysning på undersiden. Den brunsorte kledningen brytes opp av felter med hvitpusset mur - rundt stuevinduene, langs den synlige delen av underetasjen og ved inngangspartiet. Dette spillet mellom brunsort og hvitt, kledning og mur gjør boligen over gjennomsnittet fin.
Terrassen vender mot sør og vest og er en fenomenal uteplass. Dette store og variere uteområdet har gulv i to nivåer, flotte levegger som gir intimitet og en herlig jacuzzi, som gjør hverdagen til en fest. Alt dette kles inn med blomster, busker i kasser, og med hekk og trær på utsiden.
Tar vi en runde rundt til husets sørlige hjørne, finner vi en forseggjort nedgang til underetasjen - med gjerde og beplanting. Her går man inn i utleieleiligheten. Langs østveggen løper en rand med elvestein og i midten - en stripe med heller. Langs denne veggen har underetasjen et stort antall vinduer, og i nordøstre hjørne ligger inngangen til hovedboligens del av underetasjen. Trappen er

karakteristisk for resten av boligen - plettfri, elegant med oppmurte hjørner, granittmur og hellelagt trapp. Alt er skikkelig og samtidig smakfullt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i Falchåsen, et villaområde nord for Fredrikstad sentrum som vokste frem ut på 60-, 70- og 80-tallet, og som nå er et av byens desidert mest attraktive områder. Her finner vil barnevennlige nabolag, med oversiktlige veier og lite trafikk.
I nærheten venter flere grøntområder. Du kan spasere rundt Leie gravlund som er fredfylt og åpen, eller gå sørover til Mørkedalen, Bingedammen, Lislebyfjellet og Kjæråsen - og nyte en flott utsikt over elva. Fredrikstadmarka er også svært tilgjengelig, eller kanskje det holder å spasere i nabolaget som i seg selv er spennende for arkitekturinteresserte.
Skole og barnehage finnes like ved, langs trygge veier. Flere dagligvarebutikker venter i behagelig gangavstand. Noen hundre meter nedenfor boligen ligger sentralidrettsanlegget med fotballbaner og friidrettsanlegg. Nærområdet tilbyr dessuten aktiviteter som turn, klatrepark og padel. Veien til aktivitet er faktisk enda kortere, for på baksiden av hekken i Skiferveien 12 finner du en helt fantastisk aktivitetspark med strandvolleyballbane, ballbinge, bordtennis og klatrestativ til trening. Vil du til sentrum tar sykkelturen på kun 10 minutter langs lite trafikkerte veier, forbi flotte boliger og gamle furutrær. Bussen anløper like nedenfor boligen.

Skoler og barnehager

Nøkleby barneskole og Haugeåsen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for oppføring av eneneboligen fra 1974. Det er gitt ferdigattest for tilbygg og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i 2021. Dokumenter ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Tinglyst adkomstrett over naboeiendom.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. Omfattes av kommuneplanen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/203/463:
23.09.1992 - Dokumentnr: 8769 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

27.11.2002 - Dokumentnr: 15993 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:421
Med flere bestemmelser

23.09.1992 - Dokumentnr: 8746 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:203 Bnr:53

23.09.1992 - Dokumentnr: 8746 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:203 Bnr:53 Fnr:216

27.11.2002 - Dokumentnr: 15993 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:203 Bnr:421
Med flere bestemmelser

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 137 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 500,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. september 2025

Ansvarlig megler

Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Skiferveien 12

Skiferveien 12

Nabolaget Falchåsen/Leie syd - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k... 455 elever, 26 klasser	6 min 3.4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ... 473 elever, 28 klasser	9 min 4.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	10 min 5.1 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	4 min 2.1 km
Glemmen vgs - Lisleby	7 min

Offentlig transport

Falchåsen Linje 110, 120	6 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 56 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

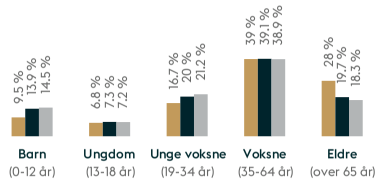
Barnehager

Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min 0.6 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 å... 105 barn	13 min 1 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby	18 min
Coop Extra Stabburveien	21 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Falchåsen/Leie syd	694	348
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

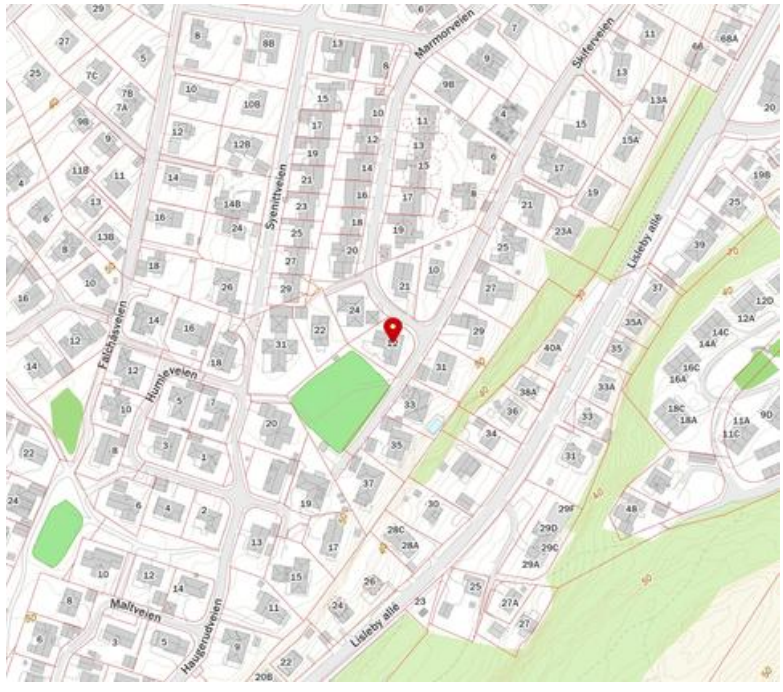
Sport

Falchåsen - aktivitesplass I	1 min
Lisleby sentralidrettsanlegg	11 min
SKY Fitness Lisleby	19 min
Sporty24 Fredrikstad	4 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig med utleiedel
Skiferveien 12
1619 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 19/08/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:204, Bnr: 463
Hjemmelshaver:	Siri & Ragnar Kjønigsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	820 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1975

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.07.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.
Oppdragsgiver:	Ragnar Kjønigsen
Tilstede under befaringen:	Ragnar Kjønigsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er lett skrående, opparbeidet med steinbelagt gårdsplass og gangarealer. Støttemurer mot øst, diverse beplantninger og gressarealer arrondert på tomten, det er også synlig fjell i dagen mot øst.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold bestående av fjell. Det er støpt gulv i underetasjen med grunnmur av betong som er fundamentert på fjell og pilarer. Utvendig er grunnmur pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering antas å være fra byggeår med oppfylte masser og takvann er ledet via taknedløp bort fra grunnmur. Boligen har kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra luke på vaskerom i underetasjen. I kryprom er det yttervegger av betong og leca, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser som er drenerende. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur, samt avfukter plassert innerst i kryprom.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra og dels fiberpuss. Mengde isolasjon antas å være ca 20 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Yttervegger ble oppgradert i 2021, hvor det ble etterisolert 5 cm innvendig og utvendig, eksisterende isolasjon på 10 cm ble skiftet ut med ny. Vinduer og hev- og skyvedør med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet, utvendig screens på vinduer mot øst i 1.etasje, samt plise og lameller innvendig. Det registreres datostempling fra 2021. Ytterdør i 1.etasje med mindre glassfelt og Yale Doorman, ytterdør i underetasje til bolig med også Yale Doorman og ytterdør til hybel/leilighet med vanlig lås.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra garderoberom i 1.etaje, loftet er ikke gangbart og det ligger løsblåst isolasjon mellom takstoler. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot.

Boligen har terrasser mot sør-vest, oppført i trekonstruksjon med vedlikeholdsvennlige materialer. Rekkverk i stående format og levegg med malt trepanel mot vest. Nederste terrasse ble oppgradert av nåværende eiere med nedfelt jacuzzi, samt utvendig trapp til inngangsparti som er oppført med kebony.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Stor funksjonell enebolig med utleiedel i underetasjen. Boligen er opprinnelig fra 1970-tallet og gikk igjennom omfattende oppgradering og påkostninger i 2020/2021 av tidligere eier. Nåværende eier har utført påkostninger av utearealer, samt mindre oppgraderinger og endringer innvendig. Boligen er fordelt over to etasjer med separat utleiedel i underetasjen, med intern tilkomst via boligen og fra utside via trapp. Underetasjen har også tre soverom, to bad, badstue, vaskerom og gang. Første etasje inneholder to soverom, garderoberom(soverom), to bad og stor åpen stue-kjøkkenløsning med tilkomst til stor terrasse. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-Underetasje: 2 stk luft til luft varmepumper og varmekabler
-1.etasje: Peis/ildsted og varmekabler

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

U.ETG
Vegger: Slettmalt gips og fliser på bad
Tak: Slettmalt gips
Gulv: Parkett, fliser på vaskerom og bad

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i u.etg viser ingen unormale høydeforskjeller
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:
-Normal slitasje. Dels knirk i parkettgulv som ikke anses som unormalt

VEGG/HIMLING:
-Normal til lite slitasje, eventuelle merker eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:
-Badstue i underetasjen. Denne er brukt som lagringsrom på befaringsdagen

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende:

-Huset ble totalrenovert i 2021 av Bygg mester Helle AS og våtrommene /rørleggerarbeid er utført av Fredrikstad Vann og Varme AS, dette ble utført i regi av tidligere eiere
-El-anlegget ble totalrehabilitert i 2020/2021, utført av Odin Elektro
-Ny kledning på hele huset med etterisolering utvendig og innvendig, nye vinduer, terrassedører og ytterdører, samt ny terrasse
-Ny peisinnsats montert av Varmefag Halden i 2021
-Ny jacuzzi på terrassen, montert i 2021
-2 nye varmepumper installert i underetasje, henholdsvis i 2022 og 2024 montert av Isnes varmepumper
-Utvidet terrasse, bygd levegger rundt terrasse, bygd utvendig bod og bygd inn carport og satt inn Garasjeport i 2022. Garasjeport montert og levert av Fjeldstad Bygg, Gressvik. I tillegg er loftet etterisolert
-Uteområdet er betydelig oppgradert og påkostet med granittblokker og planert ut med nylagt gress og mye beplantning av store prydbusker 2022 - 2024

Avhendingsloven sier:
§ 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	77			4	77	
1.etasje	147	24		121	147	24
SUM BYGNING	224	24		125	224	24
SUM BRA	248					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Underetasje:
-Vindfang, tre soverom, stue/kjøkken, to bad, badstue, vaskerom og gang m/trapp

1.etasje:
-Gang, garderobe, to bad, to soverom, garderoberom (soverom), kjøkken og stue

BRA-e:

Underetasje:
-Ingen

1.etasje:
-Garasje og bod

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i underetasjen er 2,14 - 2,17 meter
-Takhøyden i 1.etasje er varierende, ved flat himling er høyden 2,39 - 2,58 meter. Ved skråhimling i stue er høyden 2,39 - 3,12 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Terrassens utforming kan gjøre areamålingen noe unøyaktig, det tas forbehold om mindre arealavvik

GARASJE / UTHUS:

Garasje tilknyttet boligens bygningskroppen med tilkomst fra utsiden. Garasjen har biloppstillingsplass til 1 bil med innlagt strøm og el-billader.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

19/08/2025

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Grunnforhold bestående av fjell. Det er støpt gulv i underetasjen med grunnmur av betong som er fundamentert på fjell og pilarer. Utvendig er grunnmur pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering antas å være fra byggeår med oppfylte masser og takvann er ledet via taknedløp bort fra grunnmur.

Merknader:
-Naturlig drenering med fjell rundt på tomten, ved besiktelse av krypkjeller registreres det saltutslag og vanninntrengning hvor det samler seg vann enkelte steder. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vil regnvann/overvann følge fjellets form og ledes via boligen og bli liggende enkelte steder i fjellgroper, mindre tiltak for å få unna vannet unna anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mot etasjeskille. Også vurdert i pkt 1.2

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

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

Boligen har kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra luke på vaskerom i underetasjen. I kryprom er det yttervegger av betong og leca, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser som er drenerende. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur, samt avfukter plassert innerst i kryprom.

Merknader:
-Det registreres mindre saltutslag/fuktpåkjenninger på fjell innerst mot vest. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1 For å unngå kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon, anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn. Fuktsperre/plastfolie mot grunn vil hindre at fukt fra grunnen avdunster til krypromslufta, som videre kan gi fuktskader i trekonstruksjon

TG 2 1.3 Terrengforhold

Tomten er lett skrående, opparbeidet med steinbelagt gårdsplass og gangarealer. Støttemurer mot øst, diverse beplantninger og gressarealer arrondert på tomten, det er også synlig fjell i dagen mot øst.

-Det er lett helning fra grunnmur enkelte steder, terrengforhold under terrasseareal mot vest er begrenset å kontrollere

Merknader:
-Støttemurer mot øst med en avstand over 1,0 meter ned til vei/terreng. Det er ikke etablert sikring for nedfall. Støttemurer med avstand over 0,5 meter fra terreng, skal det etableres sikring for å unngå fallskader
-Ved at boligen har tilknyttet kjeller eller underetasje, vil manglende anbefalt helning kombinert med eldre/dårlig drenering kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

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

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

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra og dels fiberpuss. Mengde isolasjon antas å være ca 20 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Yttervegger ble oppgradert i 2021, hvor det ble etterisolert 5 cm innvendig og utvendig, eksisterende isolasjon på 10 cm ble skiftet ut med ny.

-Fasader bemerkes i god stand på befaringsdagen
-Tilstrekkelig lufting bak trepanel er vanskelig å konstatere uten fysiske inngrep. Det registreres luftespalte i bunn bak kledning, som indikerer normal utførelse for lufting av konstruksjon

Merknader:
-Det registreres at enkelte musebånd under trekledning mot øst er løse og ikke tilstrekkelig festet. Det anbefales at disse gåes over slik at ytterligere skader unngås

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og hev- og skyvedør med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og sidehengslet, utvendig screens på vinduer mot øst i 1.etasje, samt plise og lameller innvendig. Det registreres datostempling fra 2021. Ytterdør i 1.etasje med mindre glassfelt og Yale Doorman, ytterdør i underetasje til bolig med også Yale Doorman og ytterdør til hybel/leilighet med vanlig lås.

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

Merknader:
-Ytterdør til hybel/leilighet subber noe i bunn av terskel og bør justeres slik at bruks- og levetid opprettholdes

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå
-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen. Det registreres luftespalter i gesims og takutstikk, som indikerer normal utførelse for ventilering

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Undertaket antas å være i fra Byggeår / 2021

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp/takduk, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via stige/bakkenivå
-Taktekking og tilhørende deler er fra 2021 og bemerkes i god stand. Undertak/bordtak fra byggeår, fremstår tørt og fint ved besiktelse fra tilgjengelige områder via loftet

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra garderoberom i 1.etaje, loftet er ikke gangbart og det ligger løsblåst isolasjon mellom takstoler. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot.

-Selger opplyser om at loftet ble etterisolert i 2022

Merknader:
-Noe begrenset å kontrollere hele loftkonstruksjon da det ligger løsblåst isolasjon mellom takstoler. Det er kontrollert fra tilgjengelige områder
-Konstruksjonen er i hovedsak fra byggeår, og fremstår i god stand

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasser mot sør-vest, oppført i trekonstruksjon med vedlikeholdsvennlige materialer. Rekkverk i stående format og levegg med malt trepanel mot vest. Nederste terrasse ble oppgradert av nåværende eiere med nedfelt jacuzzi, samt utvendig trapp til inngangsparti som er oppført med kebony.

-Kontroll av fundamentering og bærende konstruksjoner er begrenset. Konstruksjoner fremstår stabile på befaringsdagen

Merknader:
-Rekkverkshøyde måles til 96cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

7. Våtrom

7.1 Bad v/soverom - 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2021.

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har dobbel servantinnredning med skuffer og speil med lys, vegghengt toalett, badekar, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak og spalter under dører for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk og under badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dører mot nedsenk og under badekar. Nedsenk ligger 1,5cm lavere med 1:50 fall rundt sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 2,5 cm. Terskler er også høyere enn gulv, som gir en indikasjon på det er utført med oppbrett, men kan ikke konstateres uten fysiske inngrep

Merknader:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser (ved nedsenk til dusj og ved dør til soverom) uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av smøremembran og mansjetter.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(soverom, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring
-Det foreligger FDV for produkter brukt på våtrommet, utført av Byggmester Helle

Merknader:

7.2 Bad v/gang - 1.etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2021.

Fliser på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har innredning med servantskål, skuffer og speil med lys, vegghengt toalett og nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot nedsenk (ikke 1:100). Nedsenk er 1,0 - 1,5 cm lavere med fall 1:50 fra sluk som er ok. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,5 cm

Merknader:
-Terskel er flat og ligger tett mot gulvflis, manglende oppbrett med membran på minimum 15mm over ferdig gulv mot terskel. For å oppnå kriterier for flat terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm. Oppkanten er en avgrensning, som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
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 smøremembran og mansjetter.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(gang, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring
-Det foreligger FDV for produkter brukt på våtrommet, utført av Byggmester Helle

Merknader:

7.3 Vaskerom - Underetasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det opplyses om at vaskerommet er fra 2021

Malte slette vegger med sokkelflis og slettmalt tak. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder, vannmåler med stoppekran og rørskap. Naturlig ventilering via lufteventil i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:
-Ukjent om vegger er behandlet med fuktbestandig materiale, utslagsvask er i våtsone
-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Mekanisk avtrekk bør etableres

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i under vask.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:
-Tilnærmet flatt gulv, også manglende fall rundt sluk. Terskel er relativ flat med ingen synlig oppbrett med membran mot terskel. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
-Manglende mansjett/oppbrett med membran på minst 2,5 cm fra ferdig gulv ved avløpsrør til servant. Gjennomføringer fra gulv skal minimum ha membran/tettesjikt på 2,5 cm over ferdig flislagt gulv

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av antatt våtromsmaling på vegger og membran med mansjetter på gulv.

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

-Det ble utført hulltaking fra vaskerom under trapp for kontroll av bad som ligger tilstøtende for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring
-Det foreligger FDV for produkter brukt på våtrommet, utført av Byggmester Helle

Merknader:
-Ukjent om vegger er behandlet med fuktbestandig materiale/maling, våtsone ved utslagsvask. Vegg kan være sårbar for vannsøl/vannsprut

7.4 Bad - Underetasje

TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2021.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, gulvmontert toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles godt med fall fra dør mot nedsenk, men dårlig fall fra vegg ved badstue mot nedsenk (tilnærmet flatt). Nedsenk er 1,5 cm lavere med veldig svakt fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,0 cm

Merknader:
-Manglende fall rundt sluk i dusj, fall skal minimum være 1:50
-Manglende synlig oppbrett med membran på minimum 15mm over ferdig gulv mot terskel. For å oppnå kriterier for flat terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm. Oppkanten er en avgrensning, som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
-Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 1 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er 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.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(vaskerom, under trapp) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring
-Det foreligger FDV for produkter brukt på våtrommet, utført av Byggmester Helle

Merknader:

7.5 Bad hybel - Underetasje

TG 1 7.5.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

www.bmtf.no

Det opplyses om at badet er fra 2021.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

Merknader:

TG 2 7.5.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot nedsenk (ikke 1:100). Nedsenk er 1,0 - 1,5 cm lavere med noe svakt fall mot sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 3,0 cm

Merknader:
-Det mangler noe fug/silikon langs nedsenk, samt noe oppsprukket fug
-Det måles noe svakt fall mot sluk i nedsenk, ikke 1:50
-Gulvfliser ligger høyere enn terskel, med ingen avgrenset oppkant. For å oppnå kriterier for flat, eller ingen terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm. Oppkanten er en avgrensning, som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Selger har etter befaring utbedret terskel, slik at denne nå ligger med oppkant som er fuget mot gulvflis. Denne erstatter ikke oppbrett med membran/tettesjikt, men vil kunne hindre at evt. lekkasje på gulv ikke renner direkte ut av rommet
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 1 7.5.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av antatt smøremembran og mansjetter.

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

-Hulltaking etterfulgt med fuktsøk er ikke mulig å utføre da vegger er oppført i mur/betong. Det er allikevel målt på erfaringsmessige steder uten utslag for fukt
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett med tegn til smøremembran påvist under klemring
-Det foreligger FDV for produkter brukt på våtrommet, utført av Byggmester Helle

Merknader:

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken 1.etasje
TG 1 8.1 Kjøkken 1.etasje

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

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

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

Sort kjøkken fra HTH, montert i 2021.

Malte slette vegger, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet har høyskap og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask i kompositt og platetopp med integrert ventilator. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, micro, vinskap og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut, integrert i steketopp.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

8.2 Kjøkken underetasje
TG 1 8.2 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

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

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

Sort kjøkken fra HTH, montert i 2021.

Malte slette vegger, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert stekeovn, frittstående vinskap. Ventilator med kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator med kullfilter indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 10.5 (ventilasjon)

9. Rom under terreng
9.1 Deler av underetasje
TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Deler av underetasjen ligger under terreng, innredete rom har malte murvegger, påforede vegger med med gips på vegger og slettmalt himling. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og ventilator med kullfilter på kjøkken til leilighet.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere der det er påforede vegger

Merknader:
-Vaskerom har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Avtrekk og tilluft er vurdert i pkt 10.5 (ventilasjon)

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulver har parkett og fliser på våtrom med sluk.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger. Ingen unormale høydeforskjeller målt, dels knirk i parkettgulv som ikke anses som unormalt

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg mot nord bak vaskeromsdør.

-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det ikke målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng

Til informasjon:
-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk

Merknader:
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

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

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Fordelerskap lokalisert på vaskemaskin på vaskerom i kjelleren
-Stoppekran lokalisert i vaskerom i kjelleren
-Det foreligger dokumentasjon/FDV for arbeider og produkter brukt i forbinelse med oppgradering av anlegget

Merknader:
-Varierende alder og materiale på vannrør. Eldre kobberrør som er synlig fra kjeller/kryprom, halvparten av forventet brukstid er forbigått. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre vannrør kan være en risiko da evt. lekkasje ikke vil kunne oppdages tidlig nok og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 01.03.2021
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

282 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom i kjelleren. Berederen er tilkoblet strøm via vippebryter og plassert i rom med sluk. Berederen forsyner både boligen og utleiedel.

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

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024
Det er oljetank nedgravd på eiendommen.
Oljefyr til oppvarming er tilpasset bruk av bioolje.

Boligen er utstyrt med 2 stk luft til luft varmepumper av type Daikin, plassert i kjelleren.

-Det foreligger dokumentasjon for installasjon/tilkobling av varmepumpe, utført av Elektrikertjenesten 07.10.2024
-Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

Merknader:
-Eldre oljetank plassert i krypkjeller, det foreligger dokumentasjon for at denne er renset og klargjort for bioolje, datert 14.05.2019

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Vaskerom i kjelleren har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler
-Ventilator på kjøkken i utleiedel med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 26.01.2023

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020

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 fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i 1.etasje og på kjøkken i underetasjen . Anlegget er i hovedsak skjult. Sikringsskap i 1.etasje har totalt 24 kurser inkludert hovedsikring, anlegget i underetasje har 8 kurser inkludert hovedsikring, 1 stk strømmåler for hele anlegget.

-Ifølge samsvarserklæring fra Odin Elektro, ble anlegget totalrehabilitert i 2020
-Det foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utfør på anlegget, vedlagt i boligens boligmappe. Arbeider er utført av Odin Elekro AS, Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad, Straye EL og Solar AS, Foss Elektro AS og Lyn Elektro AS.

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det ble gjennomført en nyanleggskontroll på målernummer 5706567329635693 26.01.2023
-Det ble ikke funnet avvik under stikkprøvekontrollen, og saken er godkjent og avsluttet hos oss

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger nyere byggemeldte tegninger i forbindelse med omgjøring av boligen, datert 16.12.2020. Fremlagte tegninger for 1.etasje samsvarer ikke helt med dagens bruk, se under:
-Vaskerom i 1.etasje er i dag benyttet som gang/garderroberom, endringer utløser ikke søknad ved bruksendring
-Rekkverkshøyde på terrasse i 1.etasje måles til under 1,0 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for tilbygg entré, tilbygg carport, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje, datert 07.06.2021

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 27.01.2025. Det er ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Naturlig drenering med fjell rundt på tomten, ved besiktelse av krypkjeller registreres det saltutslag og vanninntrengning hvor det samler seg vann enkelte steder. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vil regnvann/overvann følge fjellets form og ledes via boligen og bli liggende enkelte steder i fjellgroper, mindre tiltak for å få unna vannet unna anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mot etasjeskille. Også vurdert i pkt 1.2
1.2	Krypekjeller
	-Det registreres mindre saltutslag/fuktpåkjenninger på fjell innerst mot vest. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1 For å unngå kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon, anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn. Fuktsperre/plastfolie mot grunn vil hindre at fukt fra grunnen avdunster til krypromslufta, som videre kan gi fuktskader i trekonstruksjon
1.3	Terrengforhold
	-Støttemurer mot øst med en avstand over 1,0 meter ned til vei/terreng. Det er ikke etablert sikring for nedfall. Støttemurer med avstand over 0,5 meter fra terreng, skal det etableres sikring for å unngå fallskader -Ved at boligen har tilknyttet kjeller eller underetasje, vil manglende anbefalt helning kombinert med eldre/dårlig drenering kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverkshøyde måles til 96cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten
7.1.2	Bad v/soverom - 1.etasje Overflate gulv
	-Det registreres hulrom under enkelte fliser (ved nedsenk til dusj og ved dør til soverom) uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
7.2.2	Bad v/gang - 1.etasje Overflate gulv
	-Terskel er flat og ligger tett mot gulvflis, manglende oppbrett med membran på minimum 15mm over ferdig gulv mot terskel. For å oppnå kriterier for flat terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm. Oppkanten er en avgrensning, som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
7.3.1	Vaskerom - Underetasje Overflate vegger og himling
	-Ukjent om vegger er behandlet med fuktbestandig materiale, utslagsvask er i våtsone -Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Mekanisk avtrekk bør etableres
7.3.2	Vaskerom - Underetasje Overflate gulv
	-Tilnærmet flatt gulv, også manglende fall rundt sluk. Terskel er relativ flat med ingen synlig oppbrett med membran mot terskel. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet -Manglende mansjett/oppbrett med membran på minst 2,5 cm fra ferdig gulv ved avløpsrør til servant. Gjennomføringer fra gulv skal minimum ha membran/tettesjikt på 2,5 cm over ferdig flislagt gulv
7.4.2	Bad - Underetasje Overflate gulv
	-Manglende fall rundt sluk i dusj, fall skal minimum være 1:50 -Manglende synlig oppbrett med membran på minimum 15mm over ferdig gulv mot terskel. For å oppnå kriterier for flat terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm. Oppkanten er en avgrensning, som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet -Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
7.5.2	Bad hybel - Underetasje Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Det mangler noe fug/silikon langs nedsenk, samt noe oppsprukket fug -Det måles noe svakt fall mot sluk i nedsenk, ikke 1:50 -Gulvfliser ligger høyere enn terskel, med ingen avgrenset oppkant. For å oppnå kriterier for flat, eller ingen terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm. Oppkanten er en avgrensning, som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Selger har etter befaring utbedret terskel, slik at denne nå ligger med oppkant som er fuget mot gulvflis. Denne erstatter ikke oppbrett med membran/tettesjikt, men vil kunne hindre at evt. lekkasje på gulv ikke renner direkte ut av rommet -Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
9.1.3	Deler av underetasje Fuktmåling og ventilasjon
	-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur
10.5	Ventilasjon
	-Vaskerom i kjelleren har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler -Ventilator på kjøkken i utleiedel med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kjønigsen, Ragnar	9578-5997-4-273173	2025-07-22 14:00:57
Kjønigsen, Siri Vik	9578-5997-4-3713398	2025-07-22 14:06:35

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. jul. 2025

Oppdragsnummer
30-0204/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skiferveien 12, 1619 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Ragnar Kjønigsen, Siri Vik Kjønigsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0354239
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Huset er totalrenovert i 2021 av Bygg mester Helle AS og våtrommene /rørlerggerarbeid er utført av Fredrikstad Vann og Varme AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad Vann & Varme AS, Fredrikstad

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Helle AS og Fredrikstad Vann og Varme AS I 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Helle AS har påbygd inngangsparti, lagt ny kledning på hele huset og bygd 60 m2 terrass Ny kledning på hele huset samt nye nye vinduer, dører, terrassedør og innedører .Ny peisinnsats montert av Varmefag, Halden alt utført i 2021. Ny Jacussi plasert på terrassen høsten 2021. 2 nye varmepumper innstalert i underetasje, henholdsvis i 2022 og 2024 montert av Isnes varmepumper, Sarpsborg. Uteområdet er betydelig oppgradert og påkosten med granittblokker og planert ut med nylagt gress og mye beplantning av store prydbusker 2022 - 2024.

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen står på fjell og ingen tegn til fukt i underetg.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Helle AS og Odin Elektro AS I 2021. Alt elektrisk er nytt fra nye sikringsskap i hele huset.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Odin Elektro AS, Fredrikstad i 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Odin Elektro AS, Fredrikstad i 2021.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad Vann & Varme AS, Fredrikstad i 2021.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Helle as, Fredrikstad har totalrenovert huset 2021. alt nytt og etterisolert veggene 5 cm inne og 5 cm utvendig.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Helle AS. Utvidet terrasse, bygd levegger rundt terrasse, bygd utvendig bod og bygd inn carport og satt inn Garasjeport i 2022. Garasjeport montert og levert av Fjeldstad Bygg, Gressvik. I tillegg er loftet etterisolert.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Alle 4 bad og vaskerom er nye i 2021.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny renbrennede peisinnsats montert av Varmefag , Halden i 2021.

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

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

Eventuell kommentar: Nye vinduer og alle dører i 2021.

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

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

Eventuell kommentar: Eiendommen står på fjell.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Hybelleilighet er ikke en selvstendig boenhet da den har intern adkomst fra hoveddel, og egen adkomst utenfra.

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

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

Eventuell kommentar: Arealet er utført og oppgitt fra salgsoppgave fra 2021.

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

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

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

Beskriv: Avtale om adkomst over andres eiendom, tinglyst i Fredrikstad Tingrett 27.november 2002.

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

Eventuell kommentar: Hyggelig friområde/lekeplass syd for eiendommen.

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0204/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kjønigsen, Siri Vik	2025-07-22	Kjønigsen, Ragnar	2025-07-22
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Kjønigsen, Siri Vik		bankID Kjønigsen, Ragnar	

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/8769/86
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 09:47

Dok. avg. kr 300,-

TINGLYST
23 SEPT. 1992 kl. 11
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR. 8769

SKJØTE

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sin eiendom gnr.3 bnr. 463 med reguleringsbetegnelsen Skiferveien 12 (tidligere gnr.3 bnr.53 fnr.216) i Fredrikstad til Oddvar Johansen personnr. 050937 [redacted] for kjøpesum kr. 12305,- som er oppgjort på avtalt måte.

Eiendommen er en boligeiendom og er bebygd med enebolig.

Salget er ikke utlyst på det frie marked, men foregår som innløsing av festekontrakt.

Eieren av tomter/eiendommer i nabolaget har rett til vederlagsfritt å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann, telefon- og strømledninger og kabler for TV/radiosignaler over eiendommen i henhold til godkjente planer. Eieren må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlige erstatningsregler.

Tele- og elverket har vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler m/fordelingsskap og ledninger på eller over eiendommen, samt vederlagsfri rett til nødvendig inspeksjon og vedlikeholdsarbeid med anleggene.

Fredrikstad kommune har ingen gjerdeplikt. Eieren plikter å oppsette og vedlikeholde gjerde mot gate og offentlig plass og i tilfelle mot tilstøtende eiendom såfremt Fredrikstad kommune krever det.

Eieren aksepterer at stikkledninger for vann, kloakk og overvann fra tilknytningspunktet med offentlig ledning blir bekostet vedlikeholdt og drevet av eieren.

Festekontrakten over tomten kvitteres samtidig til avlysing.

FREDRIKSTAD, 19.08.1992

FREDRIKSTAD KOMMUNE

ORDFØRER

Kjøper

Doknr 8769 Tinglyst 23.09.1992 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/8769/86
Attesteringstidspunkt 2025-07-29 09:47

TINGLYST
27 NOV. 2002
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR 15993

AVTALE OM ADKOMST OVER ANDRES EIENDOM

Med dette inngås avtale om adkomst over to arealer henholdsvis til g.nr. 203 br.nr. 463 (Skiferveien 12) over g.nr 203 br.nr. 421 (Marmorveien 24) og til g.nr. 203 br.nr. 421 (Marmorveien 24) over g.nr. 203 br.nr. 463 (Skiferveien 12)
Avtalen inngåes med grunnlag i hensiktsmessige forhold.

Det henvises til vedlagte oversiktskart (vedl. 1) hvor begge eiendommene er tegnet inn, målebrev for Marmorveien 24 (vedl. 2) og målebrev for Skiferveien. 12 (vedl. 3).

Adkomstveiene er tilrettelagt og går over to arealer – kalt areal A og areal B. Marmorveien 24 gis adkomst over areal A og Skiferveien 12 gis adkomst over areal B.

De nevnte arealer fremkommer slik:

Areal A:
Fra punkt x (merket på vedlegg) 4.40 m sydøst langs grensen mellom Skiferveien. 12 og Skiferveien 14, 8.00 m nordøst langs grensen mellom Skiferveien 12 og Marmorveien 24 og fra dette punktet 7.00 m sydsydvest til grensen mellom Skiferveien 12 og Skiferveien 14.

Areal B:
Fra punkt y (merket på vedlegg) 8 m mot sydvest langs grensen mellom Marmorveien 24 og Skiferveien 12 (sydøstre hjørne av Marmorveiens garasje), langs garasjen 10.00 m mot nord til grensen mot Marmorveien og langs denne grensen til punkt y.
Areal B utgjør således en tilnærmet trekant med sider 10 m, 8 m og 7 m. Sistnevnte "side" er korde i en svak buet kurve.

Begge eiendommene er i undertegnedes respektive eie.

Vedlikehold av adkomstarealene tillegges de som har adkomstrettighetene.

Fredrikstad, 10. november 2002.

Tove Syversen 030939[redacted] Eier av Marmorveien 24 G.nr. 203 br.nr. 421

Liv F. Johansen 110648[redacted] Eier av Skiferveien 12 G.nr. 203 br.nr. 463

Oddvar Johansen 050937[redacted] Eier av Skiferveien.12 G.nr. 203 br.nr. 463

Vedlegg:
1. Oversiktskart hvor begge eiendommene er inntegnet.
2. Målebrev for Marmorveien 2
3. Målebrev for Skiferveien 12.

Doknr 15993 Tinglyst 27.11.2002 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kart over en parsell av g.nr. 3 b.nr. 53, som gis betegnelsen

Marmorveien 24.

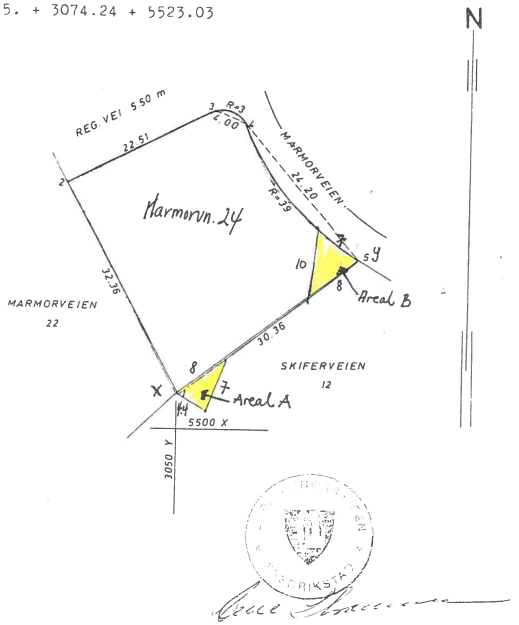
Fester: Erik Alv Syversen.

Vedlegg 2.

Areal: 776.5 m^2 M = 1:500

K o o r d i n a t e r

	y	x
1.	+ 3050.00	+ 5504.75
2.	+ 3034.79	+ 5533.31
3.	+ 3055.04	+ 5543.13
4.	+ 3058.74	+ 5541.61
5.	+ 3074.24	+ 5523.03



OPPMÅLINGSSJEFEN FREDRIKSTAD

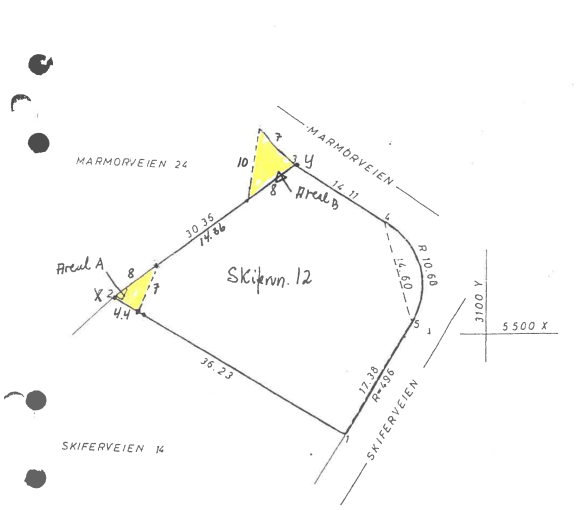
Over en parsell av g.nr. 3 b.nr. 53, som gis betegnelsen:

Skiferveien 12.

Fester: Oddvar Johansen.

Vedlegg nr. 3.

Areal: 620.3 m^2 M = 1:500



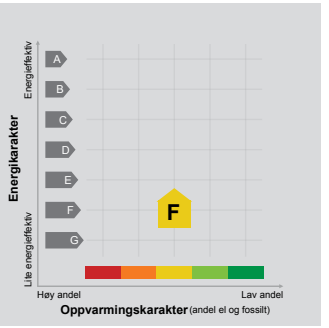
K o o r d i n a t e r

	y	x
1.	+ 3081.22	+ 5486.37
2.	+ 3050.00	+ 5504.75
3.	+ 3074.24	+ 5523.03
4.	+ 3086.20	+ 5515.54
5.	+ 3089.91	+ 5501.42

OPPMÅLINGSSJEFEN FREDRIKSTAD

ENERGIATTEST

Adresse	Skiferveien 12
Postnummer	1619
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	463
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13396221
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148713
Dato	28.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 32 620 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

32 606 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	10 liter ved

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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	240
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 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.

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

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Byggmester Helle AS
Aleksander Helle

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2021/1393-9-134002/2021-HAEHER	203/463	07.06.2021

FERDIGATTEST
jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	934/21

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 25.5.21, (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Skiferveien 12
Gnr. 203 Bnr. 463

Arbeidets art:
Tilbygg entré, tilbygg carport, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen. Se merknader.
Vedtak til grunn for behandling av ferdigattest:

- Tillatelse til tiltak - tilbygg entré med fasadeendringer, tilbygg/utvidelse carport, bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, datert 31.3.21.

Forutsettinger til grunn for gjeldende vedtak:
Det er satt krav om at sportsbodkravet tilfredsstillende vil bli ivaretatt både før og etter bruksendring av tilleggsareal. Dette er dokumentert tilfredsstillende ivaretatt. Det ene tidligere omsøkte soverommet beholdes som sportsbod i henhold til oppdatert as built tegningsgrunnlag, vedlagt søknad om ferdigattest.

Andre opplysninger:

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 55 74 Bankkonto: 5122 05 77000

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.
Byggverk eller deler av dette må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

Det vises for ordens skyld til plan- og bygningsloven § 32-1 vedrørende kommunens plikt til å forfølge overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven. Er overtredelsen av mindre betydning, kan kommunen avstå fra å forfølge ulovligheten. Beslutning om dette er ikke enkeltvedtak. Det vises videre til forvaltningsloven § 35, som gir et forvaltningsorgan rett til å omgjøre sitt eget vedtak også uten at det er påklaget dersom vedtaket må anses ugyldig.

Plan- og bygningsloven § 32-3 om pålegg om retting og stans omfatter enhver overtredelse av plan- og bygningslovens formelle og materielle bestemmelser. Det gjelder ingen foreldelsesfrist for adgangen til å gi pålegg etter § 32-3. Et ulovlig oppført byggetiltak eller ulovlig bruk blir aldri lovlig, uansett hvor lenge det blir stående eller hvor lenge bruken pågår.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Fredrikstad kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Hanne Kristin Reitan Hermansen
overingeniør

Eiendomsstatus, ordre 8650887

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	**Bnr:** 463	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Skiferveien 12, 1619 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	819.7 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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.

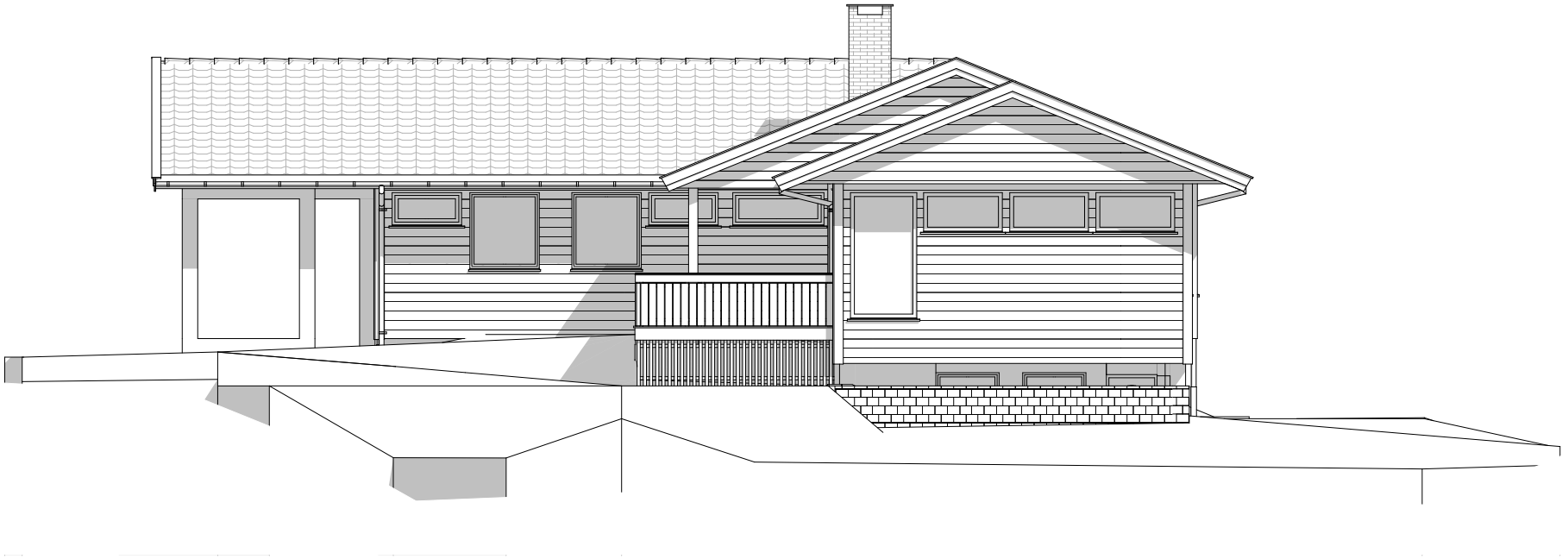
Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 22.07.2025



Fasade Nord 1:100

Prosjekt: Fasadeendring - tilbygg	**Tegning:** Fasade Nord	
Prosjektadresse: Skiferveien 12 1619 Fredrikstad Tilth:	**Gnr/Bnr:** 203/463	**Målestokk:** 1:100/A4
	Tegningsnr.: E2	**Dato:** 16.12.2020

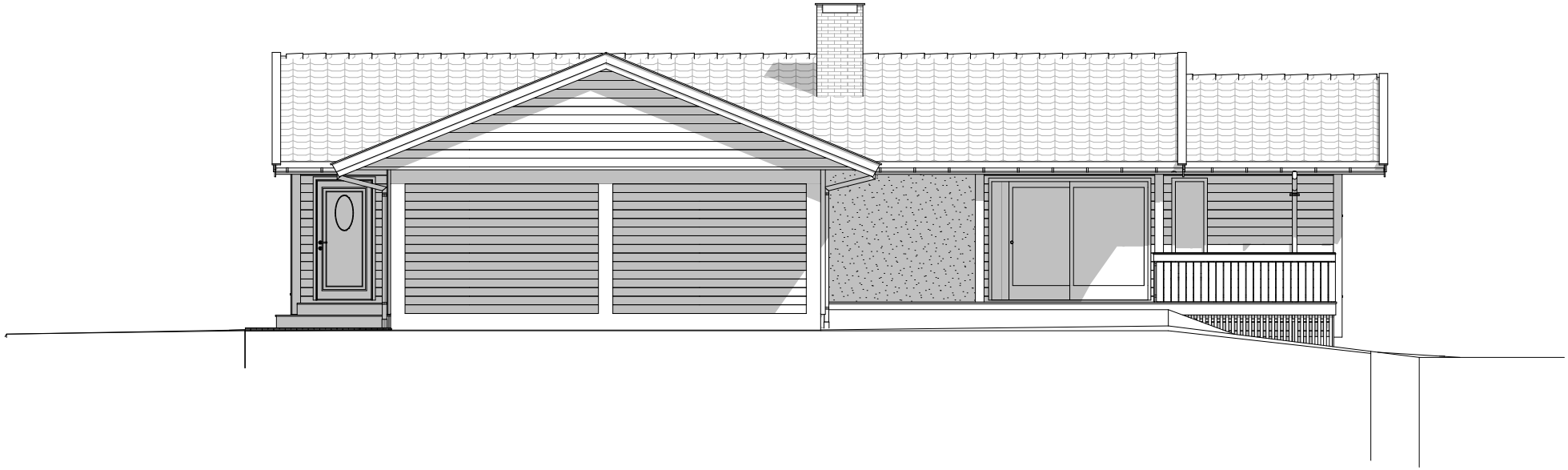
Fredrikstad Arkitektkjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Fasade Sør 1:100

Prosjekt: Fasadeendring - tilbygg	**Tegning:** Fasade Sør	
Prosjektadresse: Skiferveien 12 1619 Fredrikstad Tilth:	**Gnr/Bnr:** 203/463	**Målestokk:** 1:100/A4
	Tegningsnr.: E1	**Dato:** 16.12.2020

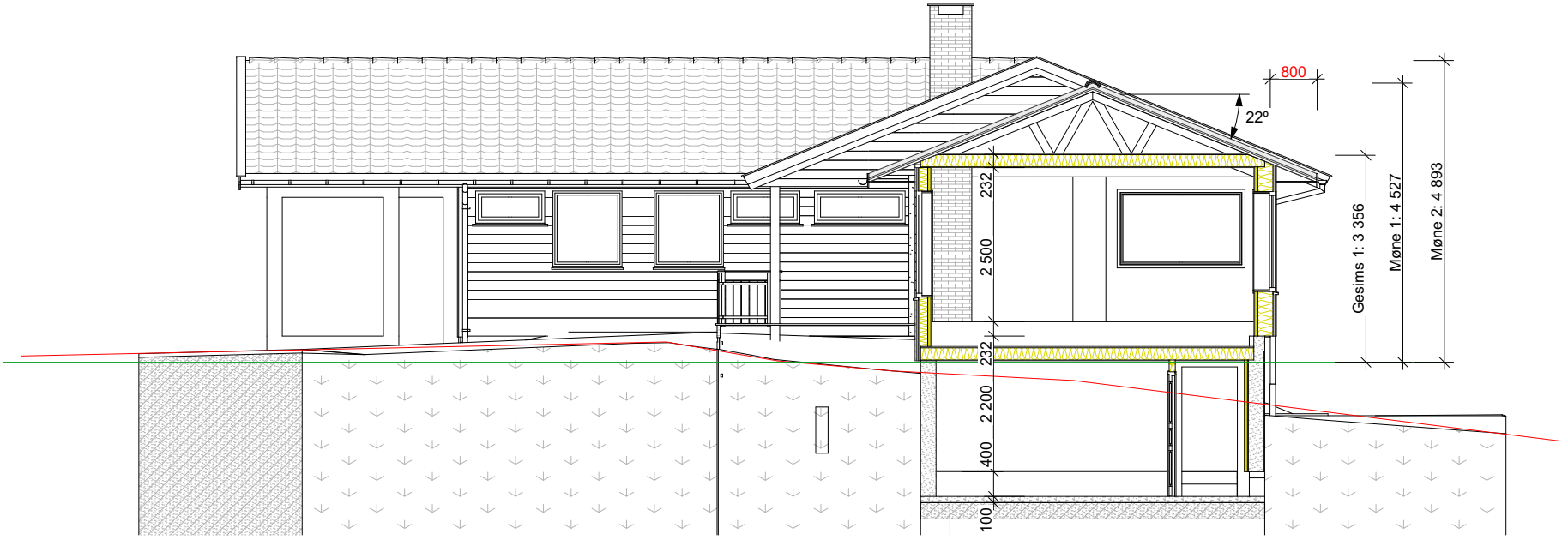
Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Fasade Vest 1:100

Prosjekt: Fasadeendring - tilbygg	**Tegning:** Fasade Vest	
Prosjektadresse: Skiferveien 12 1619 Fredrikstad Tilth:	**Gnr/Bnr:** 203/463	**Målestokk:** 1:100/A4
	Tegningsnr.: E3	**Dato:** 16.12.2020

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



A 1:100

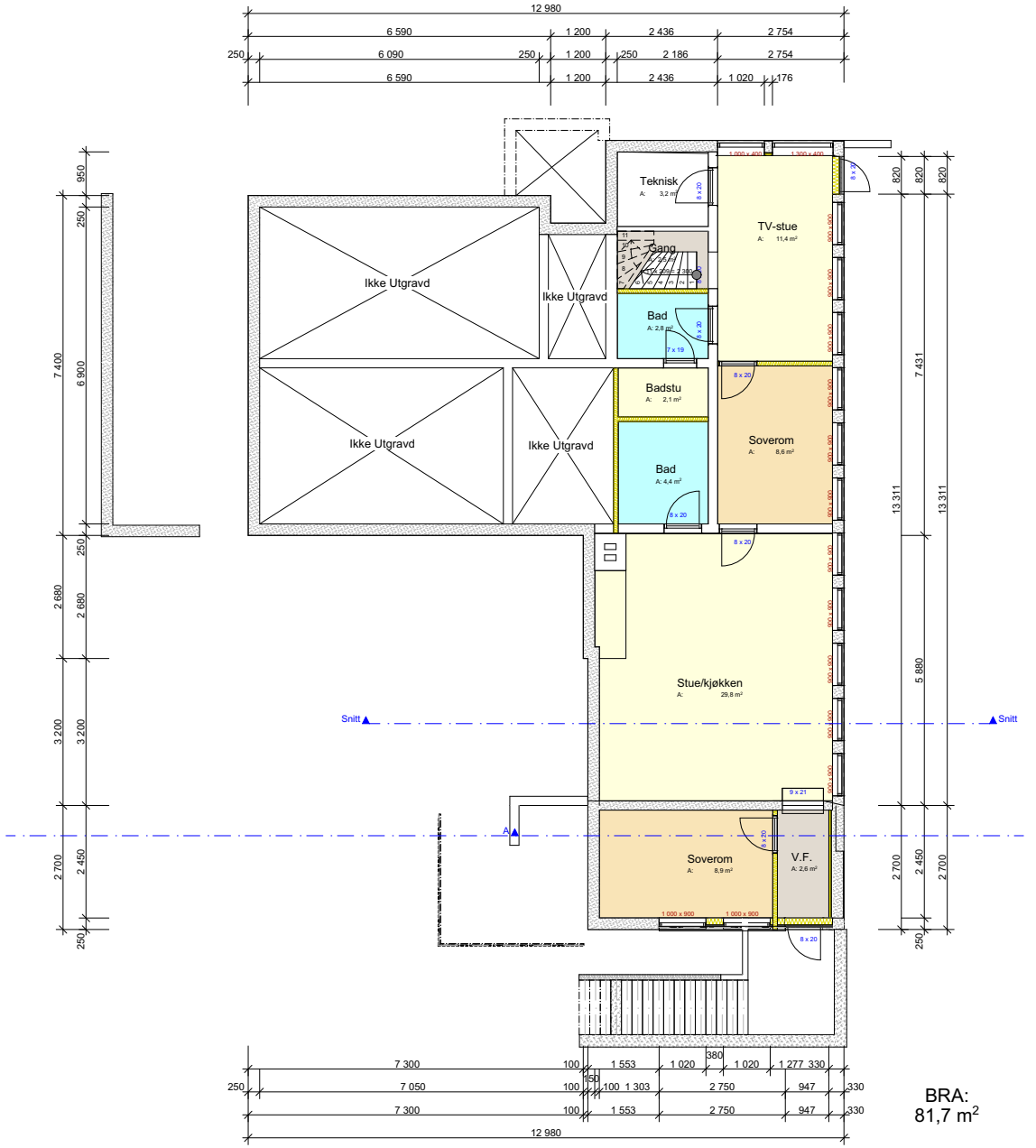
Prosjekt: Fasadeendring - tilbygg	**Tegning:** Snitt A - A	
Prosjektadresse: Skiferveien 12 1619 Fredrikstad Tilth:	**Gnr/Bnr:** 203/463	**Målestokk:** 1:100/A4
	Tegningsnr.: E-7	**Dato:** 16.12.2020

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



Prosjekt: Fasadeendring - tilbygg	**Tegning:** Plan 1.Etasje	
Prosjektadresse: Skiferveien 12 1619 Fredrikstad Tilth:	**Gnr/Bnr:** 203/463	**Målestokk:** 1:100/A3
	Tegningsnr.: E-6	**Dato:** 16.12.2020

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

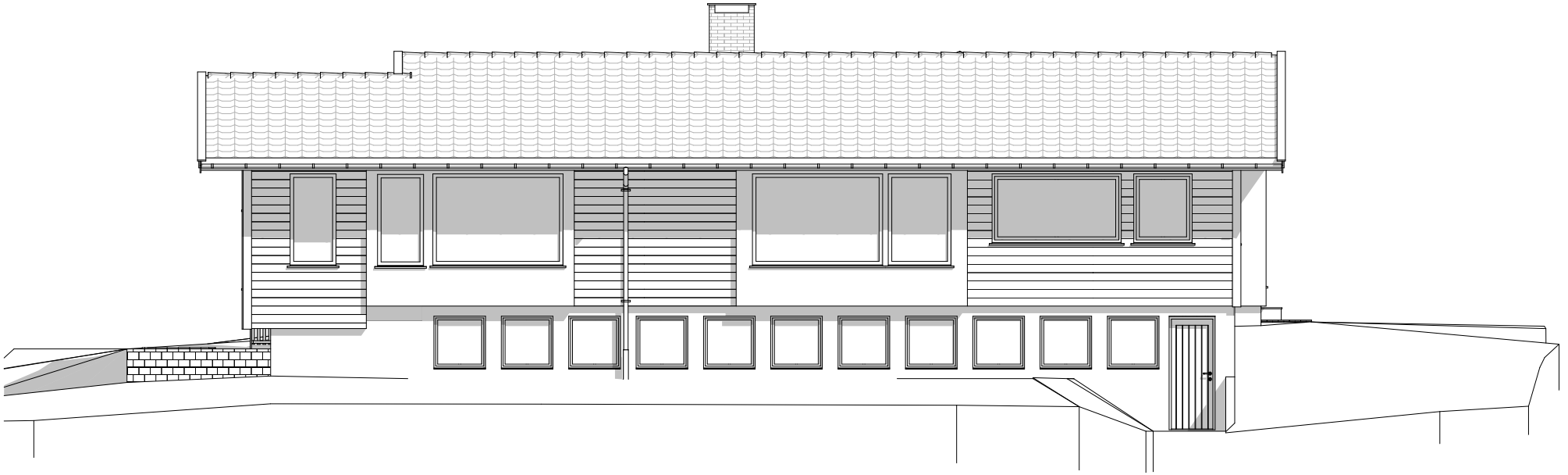


BRA:
81,7 m²

Kjeller 1:100

Prosjekt: Fasadeendring - tilbygg	**Tegning:** Plan Kjeller	
Prosjektadresse: Skiferveien 12 1619 Fredrikstad Tilth:	**Gnr/Bnr:** 203/463	**Målestokk:** 1:100/A3
	Tegningsnr.: E-5	**Dato:** 16.12.2020

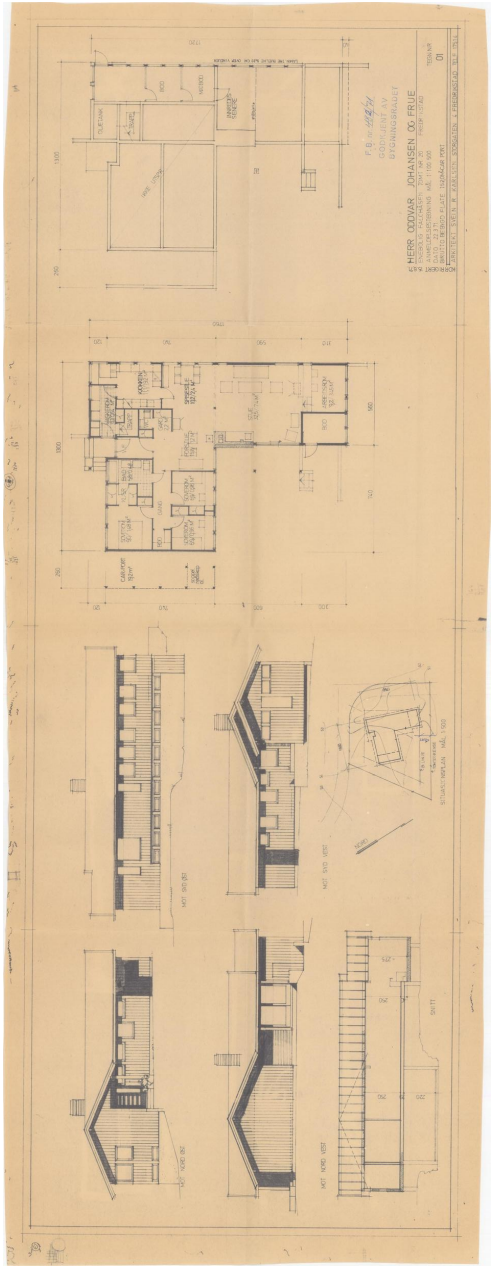
Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

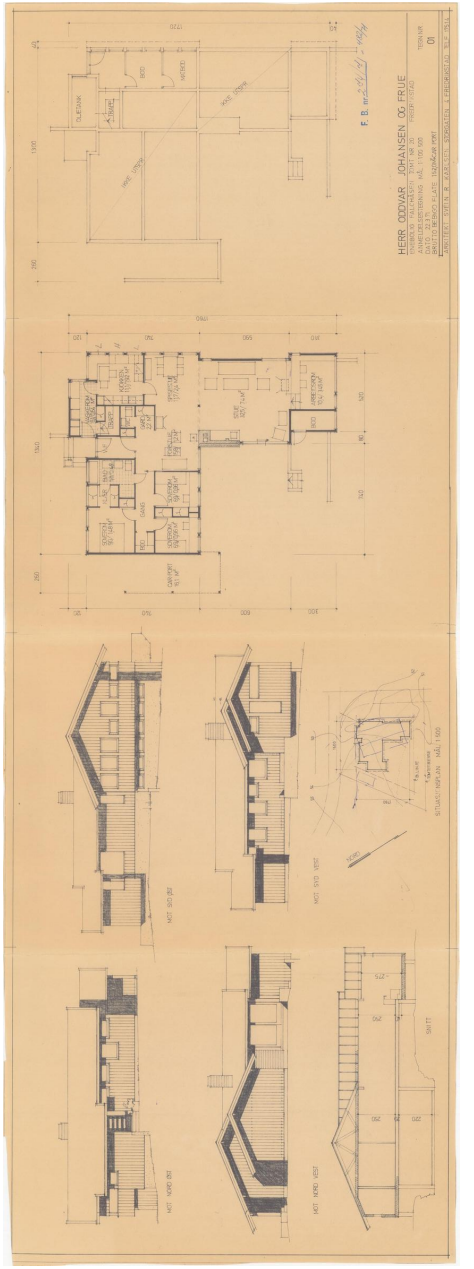


Fasade Øst 1:100

Prosjekt: Fasadeendring - tilbygg	**Tegning:** Fasade Øst	
Prosjektadresse: Skiferveien 12 1619 Fredrikstad Tilth:	**Gnr/Bnr:** 203/463	**Målestokk:** 1:100/A4
	Tegningsnr.: E4	**Dato:** 16.12.2020

Fredrikstad Arkitekttjenester AS
Tlf 69 32 50 26 / Mobil 47 23 61 04
design@online.no
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke


HERR ODDVAR JOHANSEN OG FRUE
SITUASJONSPLAN MÅL 1:500
SNITT


HERR ODDVAR JOHANSEN OG FRUE
SITUASJONSPLAN MÅL 1:500
SNITT

IA

Fredrikstad 3/7 -74

Brukstillatelse.

Enebolig i Skiferveien 12.
Eier : Oddvar Johansen.

Etter foretatt befaring tillates huset tatt i bruk. För ferdigattest kan utstedes må gjenstående arbeider være utfört.

Det må desuten foreligge ferdimelding for vann og kloakk og ildstedkontroll fra brannvesenet.

Fredrikstad Bygningsvesen

T Narve Ludvigsen

.....
bygn. kontrollör

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skiferveien 12, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/463/0/0

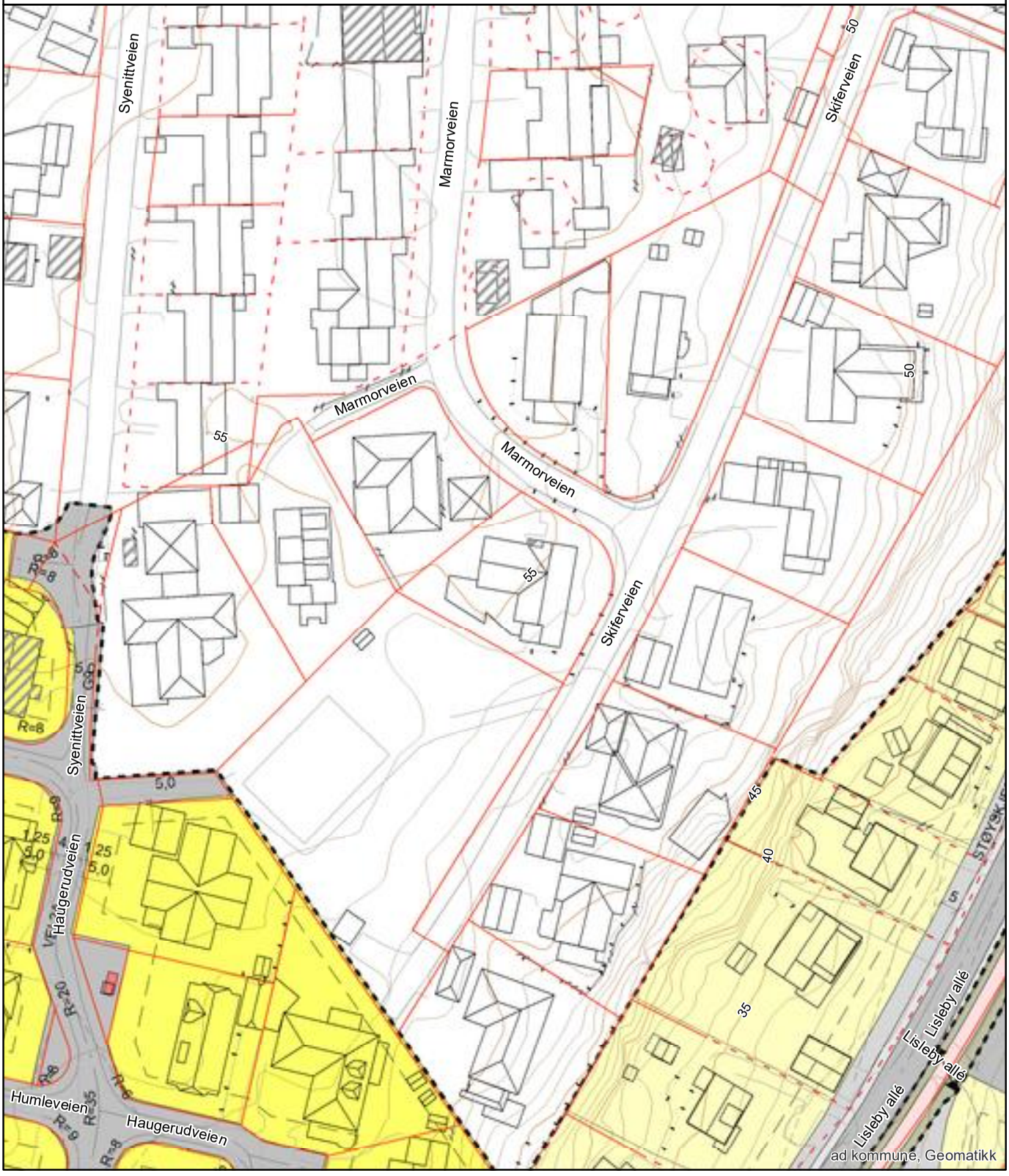
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-22

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 planer innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skiferveien 12, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/463/0/0

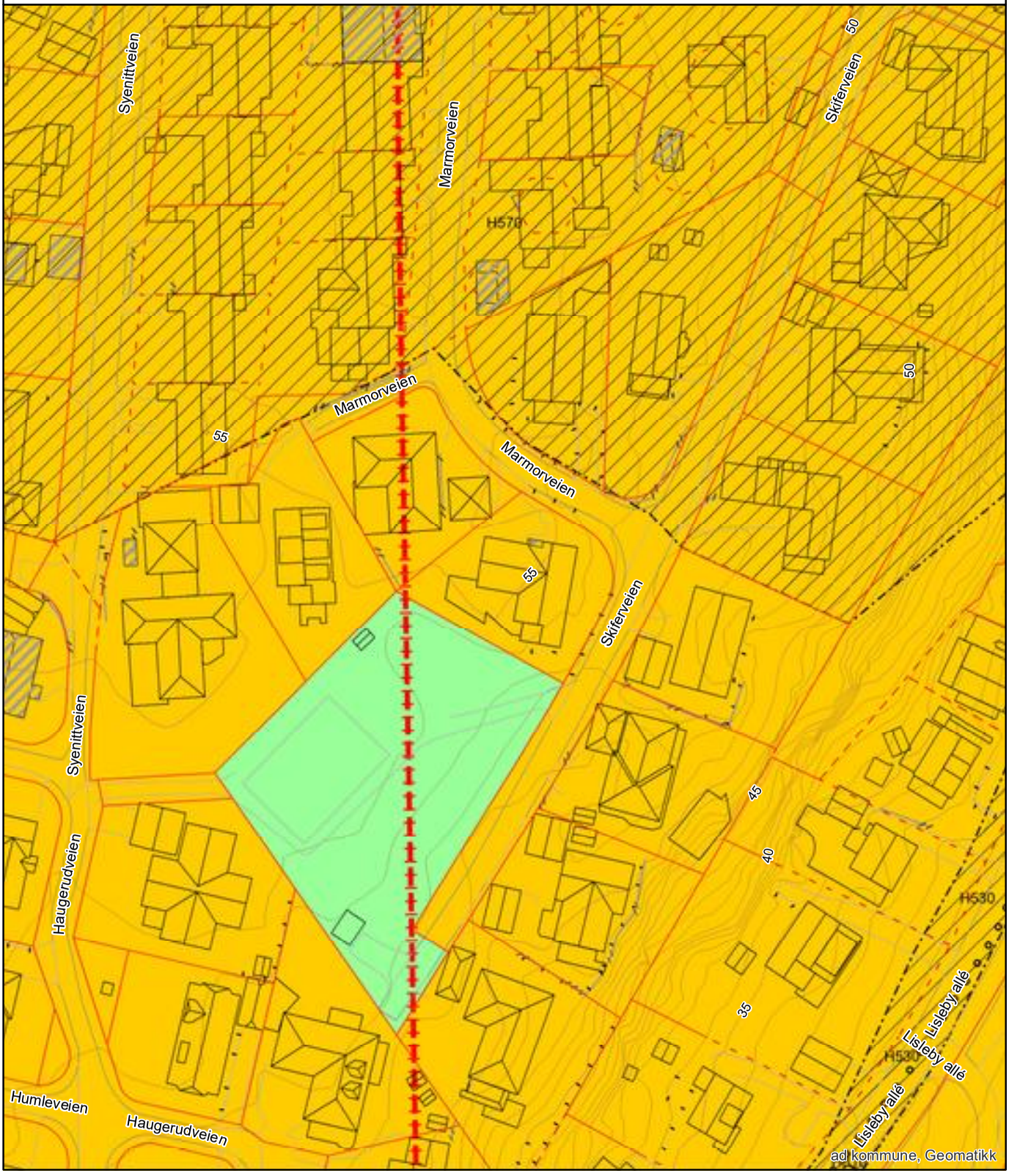
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-22

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skiferveien 12, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/463/0/0

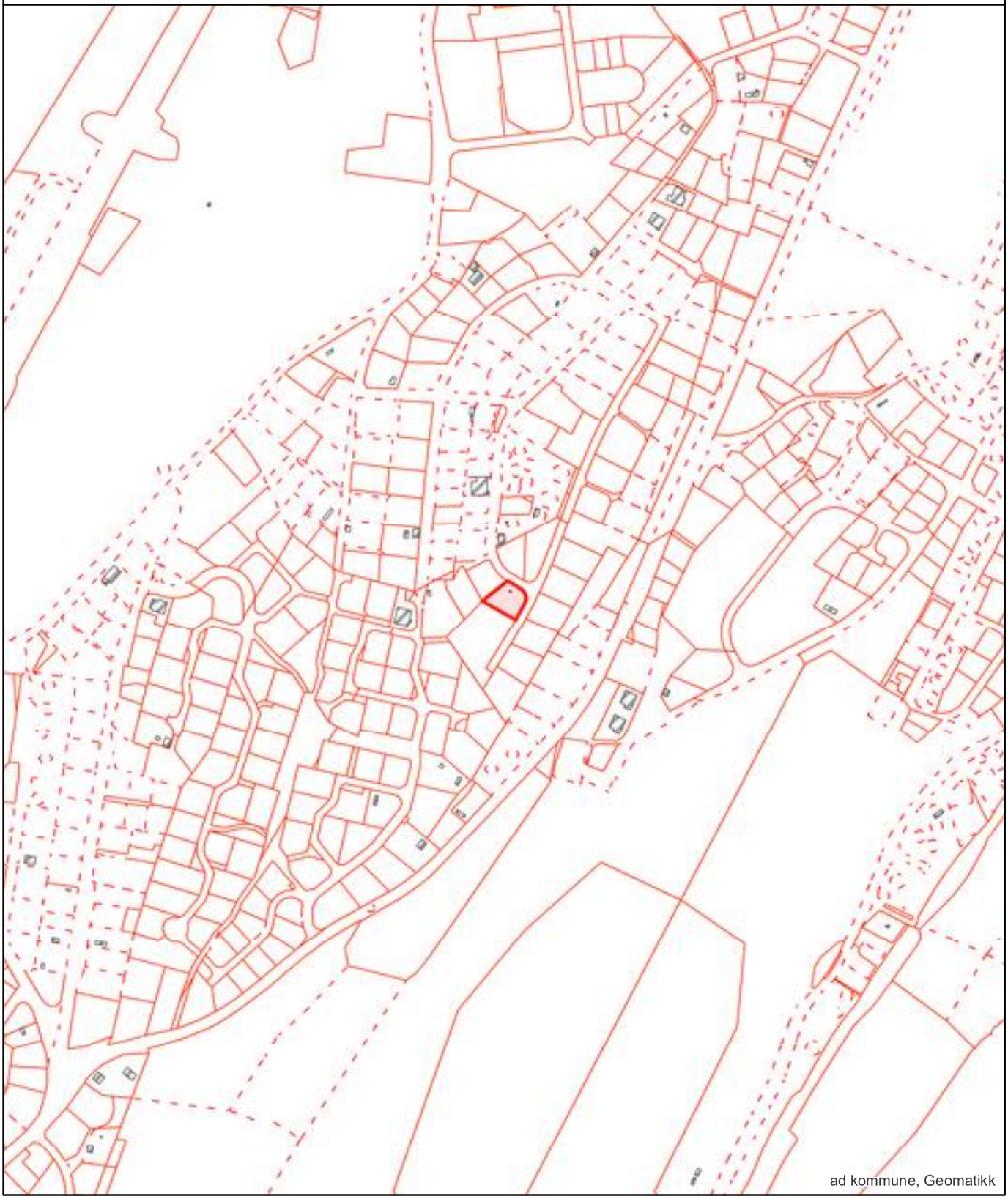
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-22

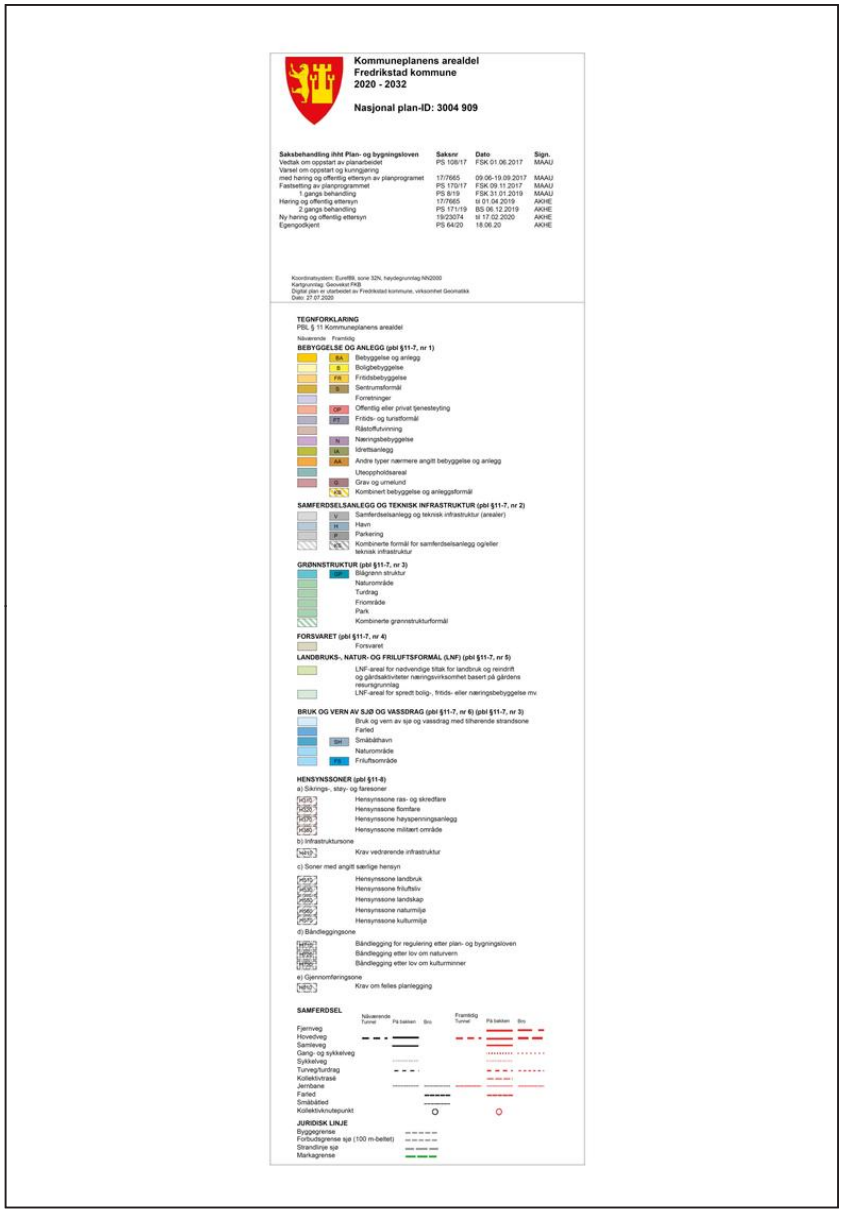
N

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

Planident:
Plannavn:

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





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- BFN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- VKN Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- GF Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbaktivteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SHA Småbåthavn
- Naturområde
- FFA Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone
- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H560 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 Båndlegging etter lov om naturvern
- H740 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

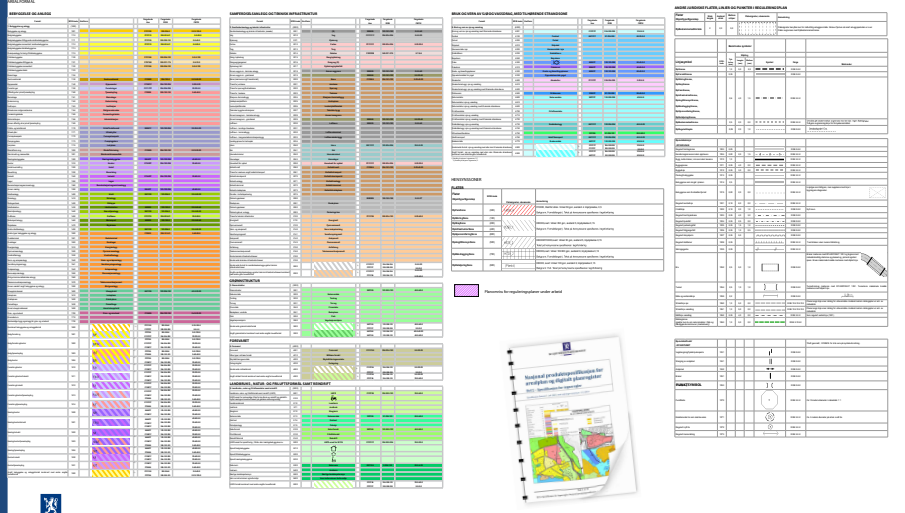
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

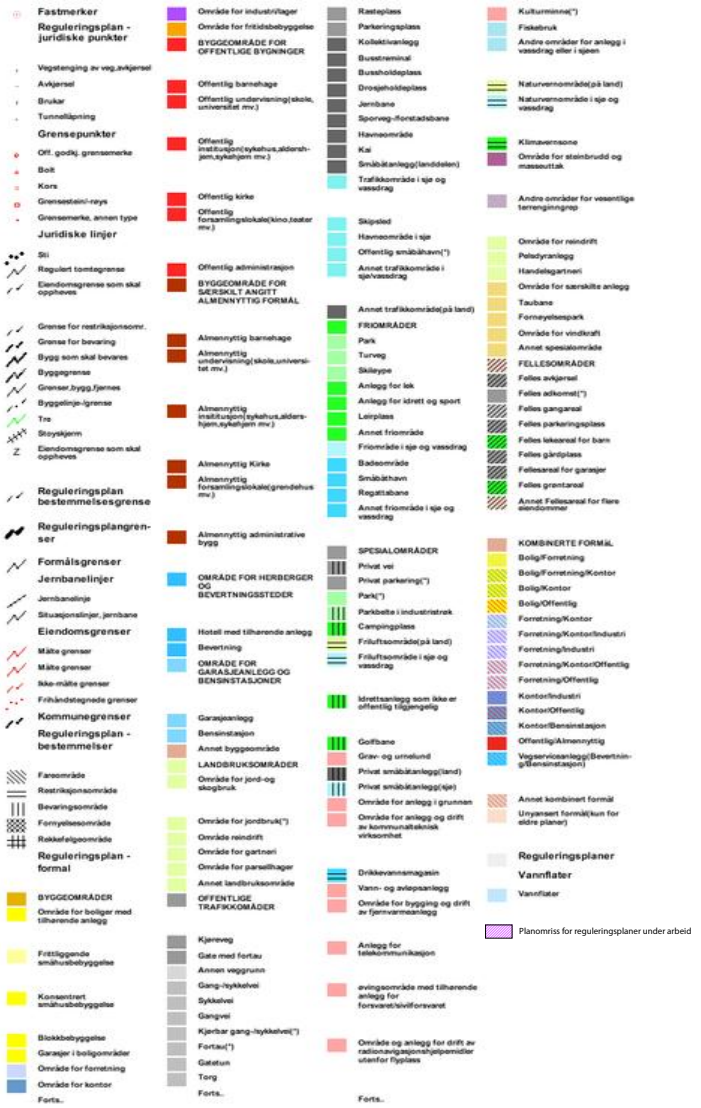


Plasseres for reguleringsplaner under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skiferveien 12, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/463/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-22

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skiferveien 12, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/463/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-07-22

N

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



Oversiktskart

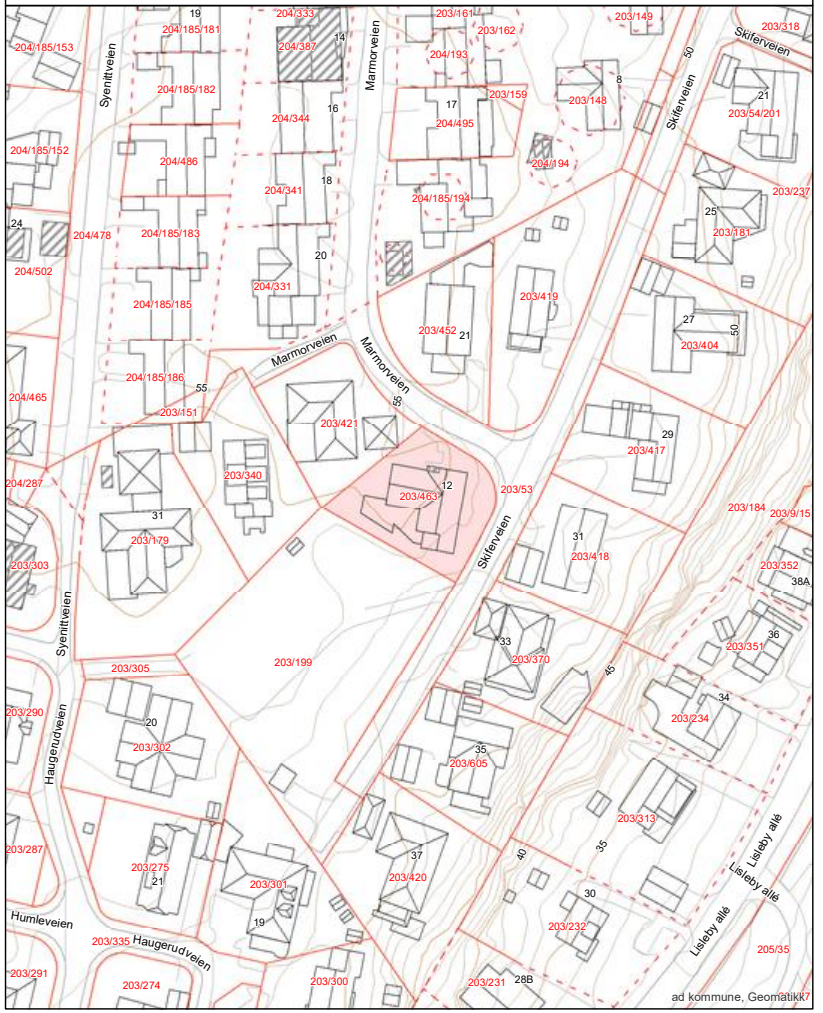
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skiferveien 12, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/463/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-22

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Skiferveien 12, 1619 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/463/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-22

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 : 22.7.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566858.41818	612132.168625	Jord	36.24	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6566875.99238	612100.495673	Jord	30.35	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6566894.87492	612124.242012	Ikke spesifisert	14.12	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6566887.70189	612136.390236	Ikke spesifisert	16.07	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	10.685
5	6566873.6885	612140.464897	Ikke spesifisert	17.38	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	494.699

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-203/463/0

Bruksnavn	SKIFERVN 12	Beregnet areal	819.7
Etablert dato	22.09.1992	Historisk oppgitt areal	820.3
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
RAGNAR KJØNIGSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
SIRI VIK KJØNIGSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	20.09.2022	21.09.2022	2021/18405	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	25.07.2014	25.07.2014		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
GF - Grunneiendom fra feste	22.10.1992			
DL - Kart- og delingsforretning	22.09.1992			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	12.01.1998	819.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13396221	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
301296711	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FS - Fritatt for søknadsplikt

Bygning 13396221: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	227.3
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	227.3
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.09.1975	15.09.1975
EB - Endre bygningsdata	06.04.2021	06.04.2021
DO - Data fra bygningsendring overført	08.06.2021	08.06.2021

DO - Data fra bygningsendring overført	08.06.2021	08.06.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	229.6	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	145.5	0.0	145.5	0.0
K01	0	81.8	0.0	81.8	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13396221-1	O - Ombygging	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
K01	0	29.8	0.0	29.8	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	31.03.2021	06.04.2021
FA - Ferdigattest	07.06.2021	08.06.2021

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
13396221-2	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	2.8	0.0	2.8	3.0	0.0	3.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	31.03.2021	06.04.2021
FA - Ferdigattest	07.06.2021	08.06.2021

Bygning 301296711: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	3.7
Antall etasjer	1	BRA Totalt	3.7
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
FS - Fritatt for søknadsplikt	15.09.2022	16.01.2024

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	3.7	3.7	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skiferveien	12		1619 FREDRIKSTAD

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/463/0/0

Eierrepresentant: Kjønigsen Ragnar

Regningsmottaker: Kjønigsen Ragnar

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	SKIFERVN 12	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	463	Oppgitt areal	820,3 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	819,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Skiferveien 12	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1619 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Falchåsen	Valgkrets	Lisleby

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13396221	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		229,6

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KJØNIGSEN RAGNAR	Skiferveien 12	1619 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
KJØNIGSEN SIRI VIK	Skiferveien 12	1619 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.10.2025	1/1	0	kr 3 398,00
152	BRANNTILSYN 2 LØP	1,00 2 løp	kr 933,00	01.10.2025	1/1	0	kr 933,00
60	ESkatt Bolig	5 592 600,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 17 896,00
4260	VANN - BOLIG	280,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 5 410,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4360	AVLØP - BOLIG	280,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 10 362,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00

kr 41 864,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE Miljø- og byutviklingsetaten

Megleropplysninger *fra virksomhet Miljø og landbruk 24.07.2025, ordrenr 8650887*

Eiendomsopplysninger

Gnr.:	***203***	Bnr.:	***463***	Fnr.:	Snr.:
Gate-/veinavn Nr Bokstav:	***Skiferveien 12***				

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
Det er registrert en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er en ståltank på 2m^2 og har tidligere inneholdt fyringsolje. I følge en tilstandskontroll fra 2019 (vedlagt) er tanken klargjort for bioolje.

Store eiker
Ingen registrerte store eiker.

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.

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Kjønigsen Ragnar

Skiferveien 12

1619 Fredrikstad

Adresse:	Skiferveien 12 (H - 1 - 1)	**Dato:**	23.07.2025
Bygningsnr:	13396221	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	203 / 463 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Anette Neumann Garder
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	8636
Tilsyn:	Utført 27.01.2025		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
23. Juli 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**203**	Bnr.:	**463**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Skiferveien 12**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	*x*	Nei:		Sist tilsyn, dato: 27.01.2025.	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	*x*	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*x*	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 27.01.2025.	

Med vennlig hilsen

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. juli 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 203 **Bruksnr.:** 463 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Skiferveien 12, 1619 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik
Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 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. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

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

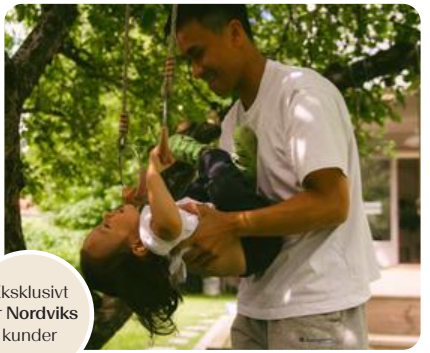
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0204/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skiferveien 12 1619 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 203, bnr 463 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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