

Nøklebyveien 13



Velkommen til

Nøklebyveien 13



Salgsoppgaven produsert 20. februar 2025

Lisleby

Bolig med nyere kjøkken og bad i populært boligområde på Lisleby. Stor, solrik hage. Kort avstand til alt av fasiliteter

Prisantydning	4 200 000,-
Omkostninger	106 350,-
Totalpris	4 306 350,-
BRA-i	212 kvm
Totalt BRA	241 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1953

Megler	Line Pettersen
Telefon	996 16 891
E-post	line.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- I ett populært boligområde på Lisleby, med kort vei til det meste, finner vi den fine eiendommen Nøklebyveien 13. Dette rødmalte, sjarmerende huset ligger perfekt plassert i bestemors hage. Hagen er virkelig en perle – en åpen plass som gir rom for både avslapning og aktivitet. Dette er et hjem med stort potensiale! Eiendommen er registrert tomannsbolig, men benyttes i dag som en enebolig. Den romslige boligen består av flere rom som gir god plass til både store familier og de som ønsker å ha plass til gjester eller ekstra livsrom. Med to separate leiligheter, kan du enten velge å bruke hele boligen selv eller leie ut den ene delen for ekstra inntekt. Boligen fra 50-tallet har jevnlig blitt oppgradert og vedlikeholdt, og det er nylig gjort påkostninger som nytt kjøkken og bad i 1.etasje.

Arealer og innhold

BRA-i:	212 kvm
BRA-e:	17 kvm
BRA-b:	12 kvm
Totalt BRA:	241 kvm
TBA:	39 kvm

Beskrivelse

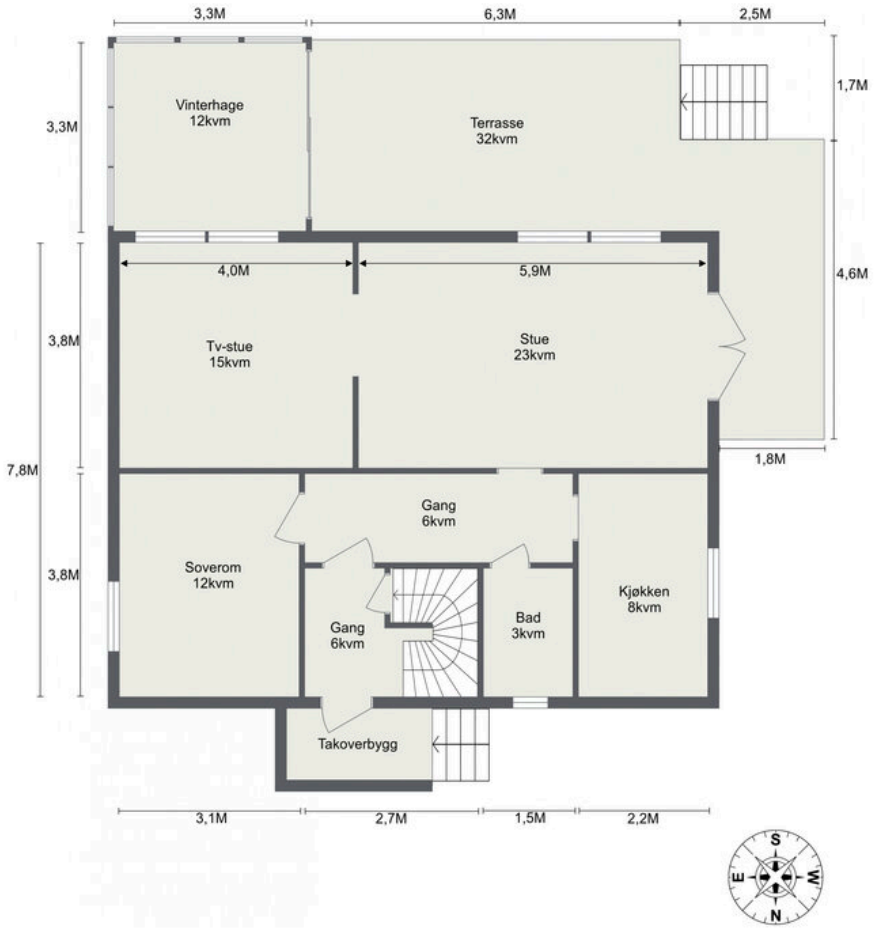
Bolig
Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Gang, vedbod, verksted, vaskekjeller og boder
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken og stuer
BRA-b: 12 kvm.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Trappegang, gang, kjøkken, wc-rom, garderoberom og 2 soverom (stue er benyttet som soverom)
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 7 kvm.

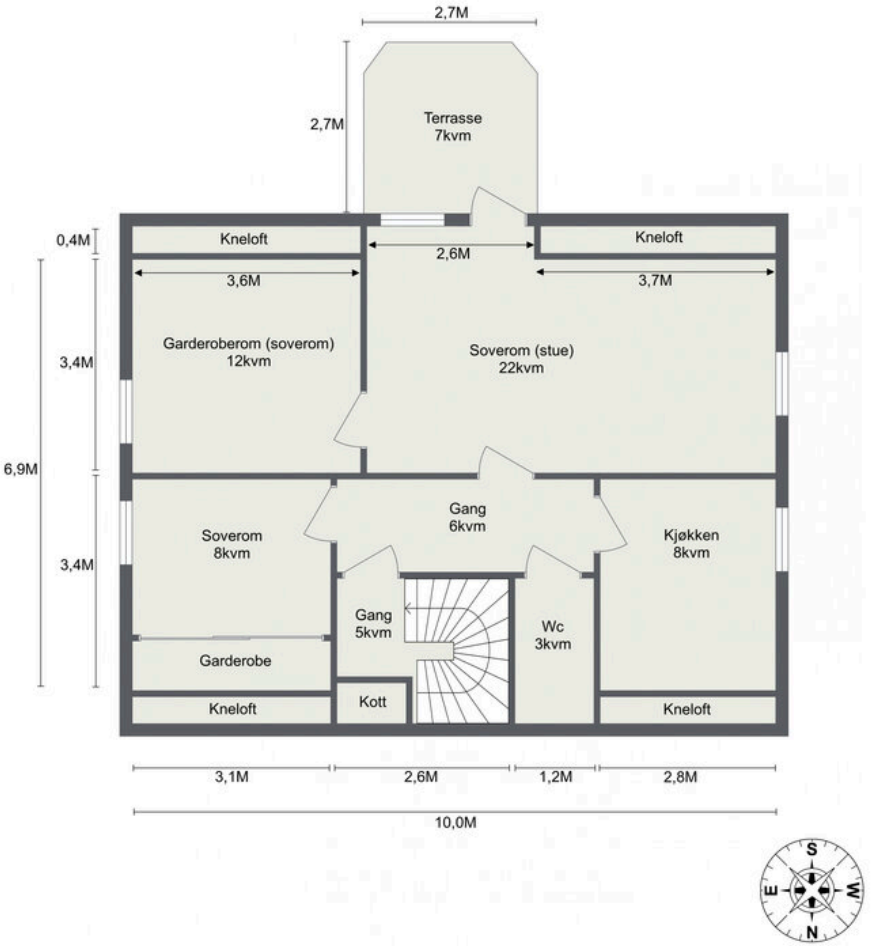
Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Nøklebyveien 13, Fredrikstad
1.etasje



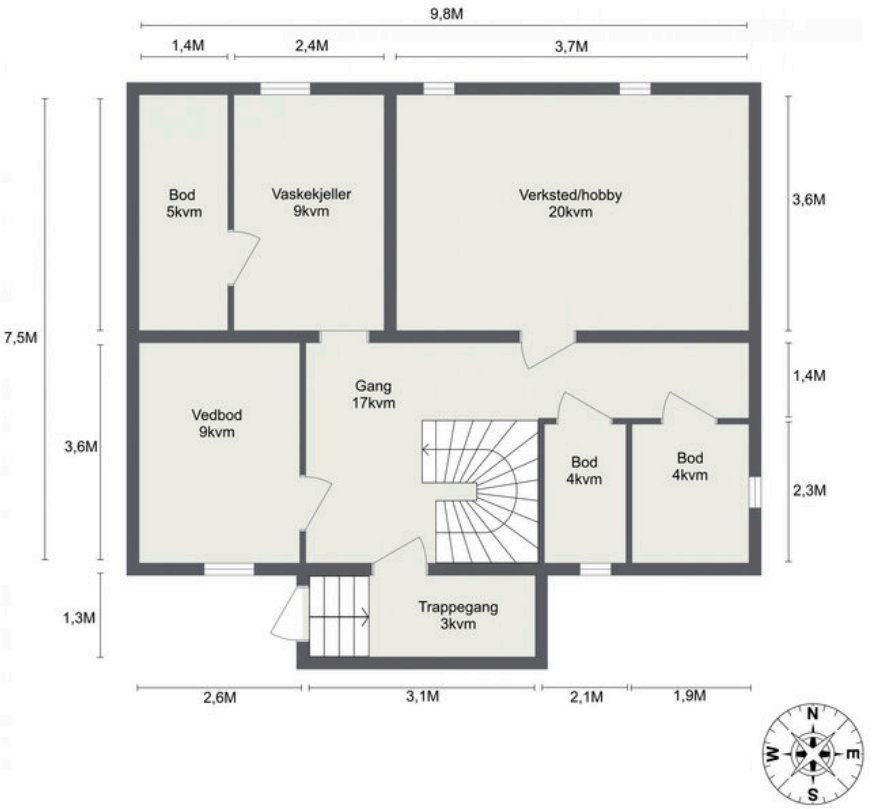
Din BoligBistand
Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Nøklebyveien 13, Fredrikstad
2.etasje



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

Nøklebyveien 13, Fredrikstad
Kjeller



Din BoligBistand

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


















We Do Not Have
★ WiFi... ★
Talk To Each Other
Pretend It's 1995
































kaker
snop







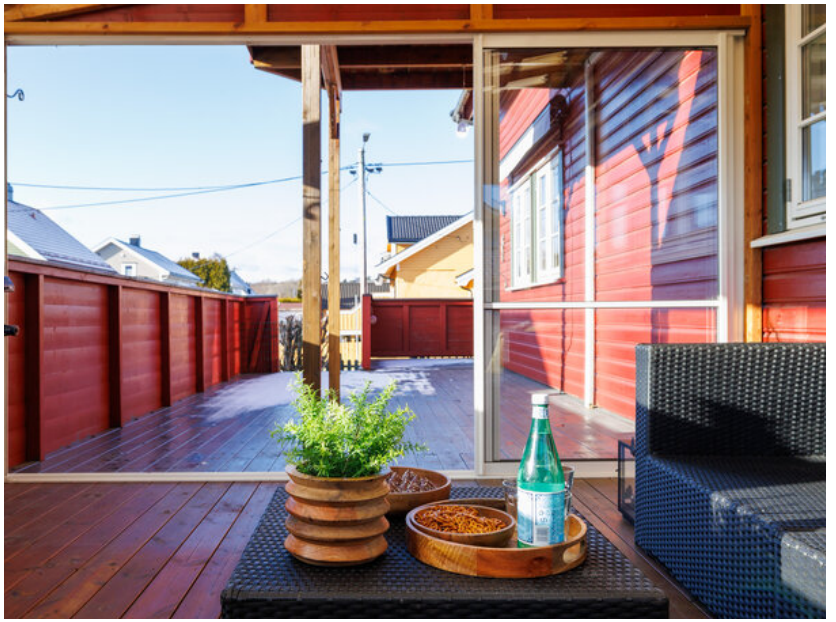




















Informasjon

Nøklebyveien 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0056/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Nøklebyveien 13, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr 204, bnr 13 (ideell andel 1/1) , fnr 119, fnr 119 i Fredrikstad kommune

Selgere
Morten Catharinus Staat
Nina Ellen Rønneberg Staat

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
105 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
125 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 306 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 325 550,- (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
1953

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 212 kvm
BRA-e: 17 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 241 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Gang, vedbod, verksted, vaskekjeller og boder
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken og stuer
BRA-b: 12 kvm.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Trappegang, gang, kjøkken, wc-rom, garderoberom og 2 soverom (stue er benyttet som soverom)
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i kjeller er 2,03 - 2,08 meter
-Takhøyden i 1.etg er 2,46 - 2,47 meter
-Takhøyden i 2.etg er varierende da det er skrående himling i enkelte rom. Det måles 1,9 meter deretter 0,6 meter inn. Ved flat himling er høyden 2,4 meter

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

Innhold

Boligen fra 50-tallet har jevnlig blitt oppgradert og vedlikeholdt, og det er nylig gjort påkostninger som nytt kjøkken i 1. etasje og nytt bad i 1. etasje. Installert vedovn i begge etasjer og utført pipefornying med stålrør. Det er bygd på utestue og veranda samt balkong i tilknytning til stuen i 2. etasje. Dagens planløsning er som følger: 1. etg: Felles gang, gang, soverom, baderom, kjøkken, spisestue og stue. Utgang til veranda fra spisestuen. 2. etg.: Trappegang, gang, soverom, toalettrom, kjøkken, stue (brukes i dag som soverom), garderoberom (opprinnelig soverom). I kjelleren er det vaskerom, ett eldre baderom med enkel standard, lagringsplass og et eget verksted. I kjelleren er det også opplegg for vann og avløp, sik at et ekstra baderom her er mulig. Drenering er av nyere dato.

Standard

KJELLER
Vegger: Malte mur, trepanel og respatex plater
Tak: Etasjeskille, trepanel og malt mur
Gulv: Betong og fliser

1.ETG
Vegger: MDF, trepanel og fliser på bad
Tak: MDF, trepanel og tak-ess
Gulv: Belegg, laminat og fliser på bad

2.ETG
Vegger: MDF, trepanel og tapet
Tak: MDF, trepanel og slettmalt
Gulv: Laminat, belegg og tregulv

-Vaskekjeller i kjelleren, med plasstøpt skyllekar og opplegg for vaskemaskin (ingen ventilasjon). Rommet er ikke utformet som våtrom og derfor ikke vurdert

som et våtrom. Mekanisk avtrekk bør etableres.
-Rom ved siden av vaskekjeller med eldre dusj (ikke i bruk), rommet er ikke utformet som et våtrom og derfor ikke vurdert som et
våtrom. Det er heller ingen vanninstallasjoner tilkoblet eller ventilasjon i rommet.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende:
-Jørgensen og Jørgensen la nye avløpsrør og overvannsrør fra bolig til vei, utført ca. 2019
-Pipefornying med stålrør, utført av Henriksen brensel i 2012. Satt også inn rentbrennende vedovn i begge etasjer
-Oppgradert drenering, ca. 2005
-Bad pusset opp i 2007 etter lekkasje (forsikringssak)
-Oppgradert elektrisk anlegget, utført i 2008 av Sønnico installasjon
-Montert el-billader i garasje med eget sikringsskap i kjelleren, utført i 2020 av elektrikertjenesten
-Yttervegger, periodisk kledd om med utskiftning av vinduer og etterisolering, utført i perioden 2004 - 2008
-Utvidelse av terrasse og vinterhage, utført i 2004 på egeninnsats

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Bademiljø totalrenovering 2007 etter en lekkasje fra toalett i andre etasje

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø totalrenovering 2007

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Eventuell kommentar: Bare kvitteringer da Bademiljø Ørebekk gikk konkurs før vi fikk dokumentasjon på arbeidet

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, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipefornying med stålrør Henriksen brensel 2012 + satt inn 1 rentbrennende vedovn i første og andre etasje Veranda bygget selv pluss vinterhage 2004 Revet gammel kledning og byttet isolasjon fra 5cm til 10 cm, samt byttet vinduer fra koblede til tolags. Ca. år fra 2004-2008.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ketil Skinne i ca år 2005

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Foreligger det en samsvarserklæring?. Ja, Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sønnico installasjon 2008

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja. Når ble kontrollen utført? 2008

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikertjenesten 2020

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: Jørgensen&Jørgensen la nye rør til kloakk og overvann fra husvegg og ut til veg for ca 5 år siden etter pålegg fra kommunen

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei. Eventuell kommentar: Sentralfyr/oljetank er fjernet

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst over boligeiendom 2000

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:

Tomannsbolig:
Grunnforhold er ikke kjent. Det er støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som er malt utvendig, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast mot grunnmur, takvann ledet i mot tomtens terreng. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel med varierende alder. Mengde isolasjon antas å være ca 5-10 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type sidehengslet med sprosser på utside. Varierende alder, det registreres datostempling fra 2005/2006, vinduer i kjeller fra antatt byggeår. Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med plassbygde sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke fra 2.etg, loftet er ikke gangbart og det ligger løse isolasjonsmatter mellom takbjelker, noe fra byggeår og noe fra nyere tid. Boligen har terrasse i 1.etg mot sør, oppført i trekonstruksjon på pilarer fundamentert mot grunn, tilfarer anlagt mot husvegg med terrassebord på overside. Deler av terrassen mot vest er oppført over eldre betongplate, med også eldre terrassebord. Rekkverk med malt trekledning. Deler av terrassen er også bygget inn som vinterhage. Terrasse i 2.etg mot sør, oppført på søyler mot underliggende terrasse. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside, rekkverk med malt trekledning.

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist enkelte steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng
-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng
-Det er påvist riss/sprekker på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må påregnes. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser

1.3 Terrengforhold
-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. 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

2.1 Yttervegger
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fuktog råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig anbefalt spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det påvises deformasjoner og tørkesprekker i enkelte kledningsbord på gavlvegg mot øst
-Konstruksjonen er i hovedsak oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet

3.1 Vinduer og ytterdører
-Balkongdør i 2.etg og 2-fløyet balkongdør i 1.etg er noe tråkk ved åpne-lukke og bør justeres
-Enkelte vinduer i 2.etg tar i karm ved åpne-lukke og bør justeres
-Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-Som tidligere nevnt i pkt 2.1. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Vinduer i 2.etg er ikke godkjent som alternativ rømningsvei
-Eldre vinduer i kjeller har forbigått bruks- og levetid, og er modne for utskiftning

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
-Lufting/ventilering av konstruksjonen er ukjent
-Det observeres noe svai deler av konstruksjonen via loft og på utside fra nordsiden
-Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon ved oppløft. Årsak er ukjent for undertegnede og det anbefales ytterligere undersøkelser, det kan være utette løsninger på overside på oppløft, men bør undersøkes med bistand fra fagkyndig under sikkerhetsmessige forhold
-Det observeres små runde hull enkelte steder i deler av konstruksjonen, med ca 1–2 mm i diameter, dette kan være tegn til tidligere borebilleangrep
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilering og isolasjon

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder ved møne, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid
-Eldre fuktskjolder og misfarget undertak enkelte steder. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon, dette er også nevnt i pkt 4.1
-Som tidligere nevnt er konstruksjonen oppført etter eldre byggeskikk

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Manglende tilstrekkelig ventilering av loftkonstruksjonen, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fukt- og råteskader. Lufting bør etableres for å unngå ytterligere skader
-Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Eldre terrassebord mot vest i 1.etg, er noe underdimensjonert med merkbar svai ved gange. Forhold under betongplate er også ukjent og ikke mulig å kontrollere
-Terrassebord i 2.etg ligger nokså tett, som begrenser vannavrenning. Ved begrenset vannavrenning vil vann kunne bli liggende og gi fuktskader over tid
-Avstand mellom gulv og trekledning er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø
-Fuktskjolder i deler av takkonstruksjon til vinterhage
-Det må kunne forventes videre vedlikehold og utskiftninger i fremtiden

7.1.1 Bad 1.etg Overflate vegger og himling
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Vindu i våtsone, materialer er ikke egnet for fuktpåkjenninger

7.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv
-Manglende 1:50 fall rundt sluk. Ved test av dusj renner vann tregt mot sluk og blir liggende flere steder
-Dusj har forhøyet kant, som vil hindre bruks- og lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner å ledes mot sluk. Terskel er også flat og ligger jevnt med flis, det er da ingen oppkant med membran mot terskel, tilstøtende rom vil være utsatt ved eventuell lekkasje
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,5 cm, høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør

7.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

8.2 Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
-Kjøkkenet er ikke komplett. For et komplett funksjonelt kjøkken må komfyr og ventilator være montert
-Kjøkkenet er også av eldre dato, med oppgraderingsbehov
-Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og

utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater
-Det observeres riss og sprekker på enkelte yttervegger under terreng som trolig kommer av ytre påkjenninger, men fremstår stabilt på befaringsdagen
-Det registreres saltutslag på yttervegger. 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.
-Manglende ventilering av kjelleren, det bør etableres lufteventiler i yttervegger, samt mekanisk avtrekk på vaskekjeller

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate
-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside
-Stedvis riss/sprekker og avflasset maling i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder og byggemåte

9.1.3 Kjeller 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. Punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3 (drenering og terrengforhold)

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
-Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Rør i rør systemet har ingen fordelerskap eller lekkasjesikring
-Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

10.2 Varmtvannsbereder

-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

10.5 Ventilasjon
-Det er ikke etablert tilluft til bad i 1etg. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Ingen mekanisk avtrekk på wc-rom i 2.etg eller vaskerom i kjelleren. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom, det bør monteres minst 1 i hvert rom Bygningsdeler som har fått TG3:

Garasje:
Frittliggende enkelgarasje på 17 kvm (det er kun foretatt en forenklet vurdering).

Byggemåte:
Gruset gulv mot grunn. Ringmur av mur med bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon med sperrer i tre, tekket med takshingel.

Innhold:
-Biloppstillingsplass til 1 bil
-El-billader
-Manuelle vippeport

Merknader:
-Mye råte/fuktskader i yttervegger
-Vippeport lar seg ikke lukke helt

Vurdering:
-Garasjen har behov for betydelig oppgradering.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-1.etg: Varmekabler på bad, peis/ildsted og panelovner (varmepumpe er frakoblet og ikke i bruk)
-2.etg: Panelovner og peis/ildsted (varmepumpe er frakoblet og ikke i bruk)

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 159,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann, avløp og branntilsyn

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring via Tryg kr 8 301,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm kr 219,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 596,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 1 843,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 999 524,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 998 096,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg forsikring
Polisenr: 4795810

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 669 kvm (Festetomt)
Denne eiendommen er beriket med en stor, solrik hage – en åpen plass som gir rom for både avslapning og aktivitet. Her kan barna leke trygt. Tomten er flat og pent opparbeidet med gressplen, hekk og gjerde mot nabo. Til boligen følger en enkel frittstående garasje som har behov for oppussing. Her finnes biloppstillingsplass til 1 bil, el-billader, manuelle vippeport.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 14 984,- pr. år
Festekontrakt datert: 10.09.1951
Festetid: 90 år - utløper i 2041.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Lisleby er et levende, autentisk tettsted 3 kilometer fra Fredrikstad sentrum.

Beliggenheten er perfekt, midt mellom byene, som gir enkel tilgang til både byens fasiliteter og den mer roligere atmosfæren i boligområde og nærmiljøet. Eiendommen ligger også sentralt i forhold til handelssentrum i Dikeveien, her finner du alt til hus og hjem, her finnes også mange arbeidsplasser. Nærområde er familievennlig og sentralt, med gangavstand til matbutikker, barneskole, barnehage, kollektivtransport og sentralidrettsanlegget. På Lisleby finnes også et aktivt idrettsmiljø. Her er det en stor, veldrevet fotballklubb, håndballklubb og fridrett. For å nevne noe. På Samfunnshuset er det aktiviteter og liv hver dag for alle mennesker, Lisleby er svært opptatt av inkludering, fellesskap og at alle skal ha et sted å gå til. Fredrikstadmarka med skogens og naturens rekreasjon- og turmuligheter ligger også nærme. Marka benyttes sommer som vinterstid og er en herlig oase i hjerte av Fredrikstad.

Bebyggelse

Tomannsbolig. Boligen brukes i dag som enebolig.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Roselia barnehage
Solstua familiebarnehage
Hjørgunn barnehage

Skoler:
Nøkleby skole (1.-7. klasse)
Haugeåsen ungdomsskole (8.-10. klasse)
Nøkleby skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan, navn:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035.
Godkjent/vedtatt: 15.06.2023.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/204/13/119:
11.09.1951 - Dokumentnr: 302847 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste

Festetid: 60 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 101
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 255767 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:204 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 754544 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:204 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 200,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 152 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. februar 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nøklebyveien 13

Nøklebyveien 13

Nabolaget Nøkleby - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	13 min 0.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k... 455 elever, 26 klasser	6 min 2.8 km
Glemmen vgs - Lisleby	8 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	6 min 3.2 km

Ladepunkt for el-bil

Glemmen VGS avd. Lisleby - Øst...	8 min
Produksjonsveien	12 min

Offentlig transport

Lisleby Snippen Linje 8, 110, 120	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 57 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

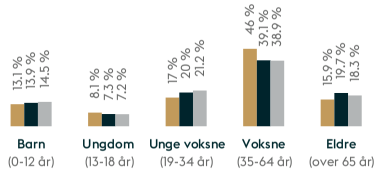
Barnehager

Hjørgunn barnehage (0-5 år) 101 barn	7 min 0.5 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	12 min 0.9 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	18 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby	7 min
Coop Extra Stabburveien	26 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nøkleby	864	381
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Konditorveien lekeplass	7 min
Nøklebystranda balløkke	7 min
SKY Fitness Lisleby	5 min
Blekkspruten Østfold	18 min

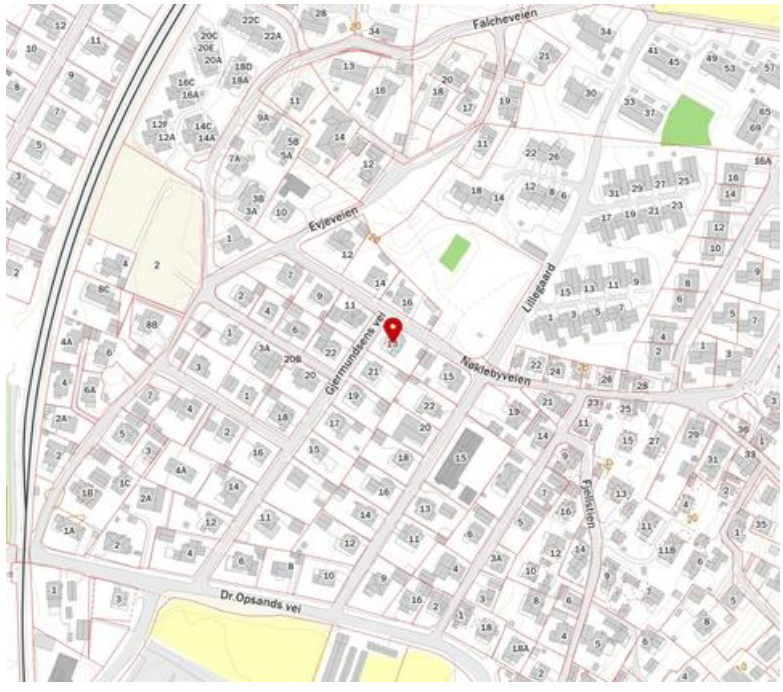
«Trygt og barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Gateparkering
Lett 79/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier tomannsbolig (hel)
Nøklebyveien 13
1618 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 11/02/2025

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: 13
Hjemmelshaver:	Morten Catharinus Staat & Nina E Rønneberg Staat
Seksjonsnr:	-
Festenr:	119
Andelsnr:	-
Tomt:	Festet tomt 670 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1953

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.01.2025
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 -Utvendig tak er kun besiktiget fra bakkenivå og via drone, da det ikke anses forsvarlig å undersøke uten sikkerhetsmessige forhold
Oppdragsgiver:	Morten Catharinus Staat
Tilstede under befaringen:	Morten Catharinus Staat
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er relativ flat, det er steinbelagte gangarealer, gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ikke kjent. Det er støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som er malt utvendig, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast mot grunnmur, takvann ledet i mot tomtens terreng.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel med varierende alder. Mengde isolasjon antas å være ca 5-10 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type sidehengslet med sprosser på utside. Varierende alder, det registreres datostempling fra 2005/2006, vinduer i kjeller fra antatt byggeår.

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med plassbygde sperrer i tre. Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke fra 2.etg, loftet er ikke gangbart og det ligger løse isolasjonsmatter mellom takbjelker, noe fra byggeår og noe fra nyere tid.

Boligen har terrasse i 1.etg mot sør, oppført i trekonstruksjon på pilarer fundamentert mot grunn, tilfarer anlagt mot husvegg med terrassebord på overside. Deler av terrassen mot vest er oppført over eldre betongplate, med også eldre terrassebord. Rekkverk med malt trekledning. Deler av terrassen er også bygget inn som vinterhage. Terrasse i 2.etg mot sør, oppført på søyler mot underliggende terrasse. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside, rekkverk med malt trekledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre tomannsbolig som ble oppført på 1950-tallet, med 2 etasjer og kjeller, nåværende eiere har disponert hele boligen. Boligen har gjennomgått periodiske oppgraderinger siden byggeår både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler er fra byggeår med behov for oppgraderinger og videre fremtidig vedlikehold. Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Varmekabler på bad, peis/ildsted og panelovner (varmepumpe er frakoblet og ikke i bruk)
-2.etg: Panelovner og peis/ildsted (varmepumpe er frakoblet og ikke i bruk)

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
KJELLER
Vegger: Malte mur, trepanel og respatex plater
Tak: Etasjeskille, trepanel og malt mur
Gulv: Betong og fliser

1.ETG
Vegger: MDF, trepanel og fliser på bad
Tak: MDF, trepanel og tak-ess
Gulv: Belegg, laminat og fliser på bad

2.ETG
Vegger: MDF, trepanel og tapet
Tak: MDF, trepanel og slettmalt
Gulv: Laminat, belegg og tregulv

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i kjeller viser høydeforskjell på opptil 10-15mm på strekker under 2 meter
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etasje viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etasje viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter
-Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv

GULV:
-Mye riss/sprekker og ujevnheter på gulv i kjelleren
-Normal slitasje på gulv i 1.etasje
-Det bemerkes en god knirk og ujevnheter på gulv i 2.etasje

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

ANNET:
-Separat wc-rom i 2.etg med gulvmontert toalett og servant (ingen ventilasjon) Mekanisk avtrekk bør etableres
-Vaskekjeller i kjelleren, med plasstøpt skyllekar og opplegg for vaskemaskin (ingen ventilasjon). Rommet er ikke utformet som våtrom og derfor ikke vurdert som et våtrom. Mekanisk avtrekk bør etableres
-Rom ved siden av vaskekjeller med eldre dusj (ikke i bruk), rommet er ikke utformet som et våtrom og derfor ikke vurdert som et våtrom. Det er heller ingen vanninstallasjoner tilkoblet eller ventilasjon i rommet

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Jørgensen og Jørgensen la nye avløpsrør og overvannsrør fra bolig til vei, utført ca. 2019
-Pipefornying med stålrør, utført av Henriksen brensel i 2012. Satt også inn rentbrennende vedovn i begge etasjer
-Oppgradert drenering, ca. 2005
-Bad pusset opp i 2007 etter lekkasje (forsikringssak)
-Oppgradert elektrisk anlegget, utført i 2008 av Sønnico installasjon
-Montert el-billader i garasje med eget sikringsskap i kjelleren, utført i 2020 av elektrikertjenesten
-Yttervegger, periodisk kledd om med utskiftning av vinduer og etterisolering, utført i perioden 2004 - 2008
-Utvidelse av terrasse og vinterhage, utført i 2004 på egeninnsats

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
Kjeller	76				26	50
1.etasje	78		12	32	78	12
2.etasje	58			7	58	
SUM BYGNING	212		12	39	162	62
SUM BRA	224					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		17				17
SUM BYGNING		17				17
SUM BRA	17					

BRA-i:

Kjeller:
-Gang, vedbod, verksted, vaskekjeller og boder

1.etasje:
-Vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken og stuer

2.etasje:
-Trappegang, gang, kjøkken, wc-rom, garderoberom og 2 soverom (stue er benyttet som soverom)

BRA-e:

Kjeller:
-Ingen

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i kjeller er 2,03 - 2,08 meter
-Takhøyden i 1.etg er 2,46 - 2,47 meter
-Takhøyden i 2.etg er varierende da det er skrående himling i enkelte rom. Det måles 1,9 meter deretter 0,6 meter inn. Ved flat himling er høyden 2,4 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende enkelgarasje på 17 kvm (det er kun foretatt en forenklet vurdering)

Byggemåte:
-Gruset gulv mot grunn. Ringmur av mur med bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon med sperrer i tre, tekket med takshingel.

Innhold:
-Biloppstillingsplass til 1 bil
-El-billader
-Manuelle vippeport

Merknader:
-Mye råte/fuktskader i yttervegger
-Vippeport lar seg ikke lukke helt

Vurdering:
-Garasjen har behov for betydelig oppgradering

©mstr.no

www.bmtf.no

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

11/02/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnforhold er ikke kjent. Det er støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som er malt utvendig, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast mot grunnmur, takvann ledet i mot tomtens terreng. Selger opplyser om at dreneringen ble oppgradert i 2005.

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

Merknader:
-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist enkelte steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng
-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng
-Det er påvist riss/sprekker på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må påregnes. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativ flat, det er steinbelagte gangarealer, gressarealer og diverse beplantninger.

-Ved at boligen har tilknyttet kjeller/underetasje, vil manglende anbefalt helning 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

Merknader:
-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. 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 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel med varierende alder. Mengde isolasjon antas å være ca 5-10 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Selger opplyser om at ytterkledning har blitt periodisk skiftet, samt vinduer ble skiftet samtidig. Utvendig kledning ble også sist malt i 2016

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig anbefalt spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det påvises deformasjoner og tørkesprekker i enkelte kledningsbord på gavlvegg mot øst
-Konstruksjonen er i hovedsak oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type sidehengslet med sprosser på utside. Varierende alder, det registreres datostempling fra 2005/2006, vinduer i kjeller fra antatt byggeår.

-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:
-Balkongdør i 2.etg og 2-fløyet balkongdør i 1.etg er noe tråkk ved åpne-lukke og bør justeres
-Enkelte vinduer i 2.etg tar i karm ved åpne-lukke og bør justeres
-Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-Som tidligere nevnt i pkt 2.1. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Vinduer i 2.etg er ikke godkjent som alternativ rømningsvei
-Eldre vinduer i kjeller har forbigått bruks- og levetid, og er modne for utskiftning

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Saltakkonstruksjon med oppløft, oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft, fra utside via bakkenivå og med drone

Merknader:
-Lufting/ventilering av konstruksjonen er ukjent
-Det observeres noe svai deler av konstruksjonen via loft og på utside fra nordsiden
-Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon ved oppløft. Årsak er ukjent for undertegnede og det anbefales ytterligere undersøkelser, det kan være utette løsninger på overside på oppløft, men bør undersøkes med bistand fra fagkyndig under sikkerhetsmessige forhold
-Det observeres små runde hull enkelte steder i deler av konstruksjonen, med ca 1–2 mm i diameter, dette kan være tegn til tidligere borebilleangrep
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilering og isolasjon

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

Undertaket antas å være i fra Ukjent

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av bordtak, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Taktekkingen med tilhørende deler antas å være fra slutten av 1990-tallet, alder på undertaket er ukjent. Alder kan ikke verifiseres med sikkerhet.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via terrasse i 2.etg, bakkenivå og med drone
-Selger opplyser om at taktekkingen har blitt periodisk vasket/vedlikeholdt

Merknader:
-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder ved møne, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid
-Eldre fuktskjolder og misfarget undertak enkelte steder. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon, dette er også nevnt i pkt 4.1
-Som tidligere nevnt er konstruksjonen oppført etter eldre byggeskikk

5. Loft

TG 2 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 ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke fra 2.etg, loftet er ikke gangbart og det ligger løse isolasjonsmatter mellom takbjelker, noe fra byggeår og noe fra nyere tid.

Merknader:
-Manglende tilstrekkelig ventilering av loftkonstruksjonen, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fukt- og råteskader. Lufting bør etableres for å unngå ytterligere skader
-Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse i 1.etg mot sør, oppført i trekonstruksjon på pilarer fundamentert mot grunn, tilfarer anlagt mot husvegg med terrassebord på overside. Deler av terrassen mot vest er oppført over eldre betongplate, med også eldre terrassebord. Rekkverk med malt trekledning. Deler av terrassen er også bygget inn som vinterhage. Terrasse i 2.etg mot sør, oppført på søyler mot underliggende terrasse. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside, rekkverk med malt trekledning.

-Selger opplyser om at begge terrasse ble sist beiset i 2024

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Eldre terrassebord mot vest i 1.etg, er noe underdimensjonert med merkbar svai ved gange. Forhold under betongplate er også ukjent og ikke mulig å kontrollere
-Terrassebord i 2.etg ligger nokså tett, som begrenser vannavrenning. Ved begrenset vannavrenning vil vann kunne bli liggende og gi fuktskader over tid
-Avstand mellom gulv og trekledning er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø
-Fuktskjolder i deler av takkonstruksjon til vinterhage
-Det må kunne forventes videre vedlikehold og utskiftninger i fremtiden

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2007

Fliser på vegger og malt trepanel i tak med downlights. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusj rett på flis med forheng. Mekanisk avtrekk i tak.

-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:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Vindu i våtsone, materialer er ikke egnet for fuktpåkjenninger
-Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av lekkasje, vurdert i pkt 10.1

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 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.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Manglende 1:50 fall rundt sluk. Ved test av dusj renner vann tregt mot sluk og blir liggende flere steder
-Dusj har forhøyet kant, som vil hindre bruks- og lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner å ledes mot sluk. Terskel er også flat og ligger jevnt med flis, det er da ingen oppkant med membran mot terskel, tilstøtende rom vil være utsatt ved eventuell lekkasje
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,5 cm, høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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 konstruksjon(trappegang) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås
-Våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll

Merknader:
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2007

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.

IKEA kjøkken, fra 2007 ifølge selger

MDF panel på vegger og vannfaste plater over benk, MDF panel og tak og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i heltre med nedfelt vask og platetopp. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder
-Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre og må skiftes hyppigere

Merknader:
-Mindre avskalling på front til oppvaskmaskin
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått

8.2 Kjøkken 2.etg

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 8.2 Kjøkken 2.etg

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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.

Alder og type kjøkken er ikke kjent, men antas å være av eldre dato

MDF panel på vegger med flis over benk, MDF panel i tak og laminatgulv. Kjøkkenet har underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kjøleskap.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

Merknader:
-Kjøkkenet er ikke komplett. For et komplett funksjonelt kjøkken må komfyr og ventilator være montert
-Kjøkkenet er også av eldre dato, med oppgraderingsbehov
-Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjelleren ligger under terreng med tilkomst fra innside og utside. Rom i kjelleren har malte murvegger, trepanel og respatex-plater, tak med etasjeskille, trepanel og malt mur.

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

Merknader:
-Det observeres riss og sprekker på enkelte yttervegger under terreng som trolig kommer av ytre påkjenninger, men fremstår stabilt på befaringsdagen
-Det registreres saltutslag på yttervegger. 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.
-Manglende ventilering av kjelleren, det bør etableres lufteventiler i yttervegger, samt mekanisk avtrekk på vaskekjeller

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, med hensyn til alder og byggemåte er det ingen fuktsperre eller isolasjon etablert mot grunn.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger
-Ingen unormale høydeforskjeller enn hva som kan forventes ble målt på befaringsdagen

Merknader:
-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside
-Stedvis riss/sprekker og avflasset maling i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder og byggemåte

©mstr.no

www.bmtf.no

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 er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg mot vest.

-Det ble ikke målt unormalt høye verdier i påforet yttervegg enn hva som kan forventes i en slik konstruksjon

Være oppmerksom på:
-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende eller eldre 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. Punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3 (drenering og terrengforhold)

10. VVS

TG 2 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 ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, 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 vanninstallasjoner
-Stoppekran plassert i kjelleren
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Avløpslufting antas å være ført over tak, synlig takhatt på taket og stakepunkt i kjelleren
-Selger har fremlagt faktura/dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i 1.etg

Merknader:
-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
-Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Rør i rør systemet har ingen fordelerskap eller lekkasjesikring
-Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 29.08.2023
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Beredere er ikke lekkasjesikret.

190 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

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

Merknader:
-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

TG iu 10.3 Vannbåren varme

Boligen ble tidligere oppvarmet med radiatorer, via bioolje. Selger opplyser om at anlegget ikke lenger er i bruk og det er derfor ikke gjort videre undersøkelser av tilhørende utstyr knyttet til anlegget.

Merknader:

TG iu 10.4 Varmesentraler

Ifølge selger er luft til luft varmepumper frakoblet og ikke lenger i bruk. Det er derfor ikke gjort videre undersøkelser av undertegnede.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

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

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til bad i 1etg. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Ingen mekanisk avtrekk på wc-rom i 2.etg eller vaskerom i kjelleren. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom, det bør monteres minst 1 i hvert rom

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ikke utført

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen i 1.etg. Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 13 kurser inkludert hovedsikring. Mindre sikringsskap i kjeller med egen kurs til el-billader.

Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for følgende:
-Rehabilitering av bolig, utført av Elektrosmia Installasjon AS og Sonnico Installasjon i 2008

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 foreligger ingen rapporter hos oss på denne adressen
-Anlegget er plukket ut for kontroll i år, men dato for denne er ikke fastsatt ennå

Merknader:
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger fra byggeår, fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-Deler av rom kjelleren er slått sammen, på vaskerom er det satt opp vegg med dusjrom (ikke i bruk)
-Det foreligger også nyere oppdaterte fasadetegninger i forbindelse med utvidelse av terrasse, datert 15.02.2004
-Vinduer i 2.etg er ikke godkjent for rømning, da det er fastmontert sprosse på midten. summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter
-Innvendige trapper utformet etter eldre byggeskikk, det mangler tilstrekkelig med håndrekker på begge sider
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigmelding for tilkobling av vann- og avløp, datert 1952
-Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak utført på eiendommen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:
-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 utført 15.09.2022 og 15.10.2022, det er ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Ved besiktelse av konstruksjon fra loft, ble det observert fuktskjolder i deler av konstruksjon og undertak på oppløft. Det anbefales at utvendig tekking og detaljer knyttet til beslag og overganger bør gås over med fagkyndig, under sikkerhetsmessige forhold.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist enkelte steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng -Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng -Det er påvist riss/sprekker på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må påregnes. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. 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
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig anbefalt spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Det påvises deformasjoner og tørkesprekker i enkelte kledningsbord på gavlvegg mot øst -Konstruksjonen er i hovedsak oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Balkongdør i 2.etg og 2-fløyet balkongdør i 1.etg er noe tråkk ved åpne-lukke og bør justeres -Enkelte vinduer i 2.etg tar i karm ved åpne-lukke og bør justeres -Tørkesprekker og avflasset maling på innvendige/utvendige trekarmer/vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at vann trekkes inn i enden på treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -Som tidligere nevnt i pkt 2.1. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Vinduer i 2.etg er ikke godkjent som alternativ rømningsvei -Eldre vinduer i kjeller har forbigått bruks- og levetid, og er modne for utskiftning
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Lufting/ventilering av konstruksjonen er ukjent -Det observeres noe svai deler av konstruksjonen via loft og på utside fra nordsiden -Eldre fuktskjolder i deler av konstruksjon ved oppløft. Årsak er ukjent for undertegnede og det anbefales ytterligere undersøkelser, det kan være utette løsninger på overside på oppløft, men bør undersøkes med bistand fra fagkyndig under sikkerhetsmessige forhold -Det observeres små runde hull enkelte steder i deler av konstruksjonen, med ca 1–2 mm i diameter, dette kan være tegn til tidligere borebilleangrep -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, ventilering og isolasjon
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det registreres elde- og værslitasje på tekkingen. Det er mosedannelser flere steder ved møne, mose bør fjernes da det binder fuktighet over tid -Eldre fuktskjolder og misfarget undertak enkelte steder. Årsak er ukjent, men fuktskjolder kan komme av mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon, dette er også nevnt i pkt 4.1 -Som tidligere nevnt er konstruksjonen oppført etter eldre byggeskikk
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Manglende tilstrekkelig ventilering av loftkonstruksjonen, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fukt- og råteskader. Lufting bør etableres for å unngå ytterligere skader -Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som fraviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra varm side, som kan føre til kondensproblemer
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Eldre terrassebord mot vest i 1.etg, er noe underdimensjonert med merkbar svai ved gange. Forhold under betongplate er også ukjent og ikke mulig å kontrollere -Terrassebord i 2.etg ligger nokså tett, som begrenser vannavrenning. Ved begrenset vannavrenning vil vann kunne bli liggende og gi fuktskader over tid -Avstand mellom gulv og trekledning er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø -Fuktskjolder i deler av takkonstruksjon til vinterhage -Det må kunne forventes videre vedlikehold og utskiftninger i fremtiden
7.1.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler -Vindu i våtsone, materialer er ikke egnet for fuktpåkjenninger
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Manglende 1:50 fall rundt sluk. Ved test av dusj renner vann tregt mot sluk og blir liggende flere steder -Dusj har forhøyet kant, som vil hindre bruks- og lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner å ledes mot sluk. Terskel er også flat og ligger jevnt med flis, det er da ingen oppkant med membran mot terskel, tilstøtende rom vil være utsatt ved eventuell lekkasje -Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,5 cm, høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
8.2	Kjøkken 2.etg Kjøkken 2.etg
	-Kjøkkenet er ikke komplett. For et komplett funksjonelt kjøkken må komfyr og ventilator være montert -Kjøkkenet er også av eldre dato, med oppgraderingsbehov -Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det observeres riss og sprekker på enkelte yttervegger under terreng som trolig kommer av ytre påkjenninger, men fremstår stabilt på befaringsdagen -Det registreres saltutslag på yttervegger. 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. -Manglende ventilering av kjelleren, det bør etableres lufteventiler i yttervegger, samt mekanisk avtrekk på vaskekjeller
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Ved manglende fuktsperre mot grunn kan det oppstå kapilæroppsug, dette er fuktighet som trekker seg inn i betongen fra underside og det oppstår som oftest saltutslag som blir synlig fra overside -Stedvis riss/sprekker og avflasset maling i betonggulv, dette anses ikke som unormalt med hensyn til alder og byggemåte
9.1.3	Kjeller 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. Punktet kan ofte sees i sammenheng med pkt 1.1 og 1.3 (drenering og terrengforhold)
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig -Det mangler endetetting på varerør og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Rør i rør systemet har ingen fordelerskap eller lekkasjesikring -Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
10.2	Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres -Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilluft til bad i 1etg. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Ingen mekanisk avtrekk på wc-rom i 2.etg eller vaskerom i kjelleren. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler -Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt tilluftsventiler i oppholdsrom, det bør monteres minst 1 i hvert rom

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Staat, Nina E Rønneberg	9578-5999-4-1139368	2025-01-27 11:11:49
Staat, Morten Catharinus	9578-5999-4-1759355	2025-01-27 11:16:52

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
27. jan. 2025

Oppdragsnummer
30-0056/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nøklebyveien 13, 1618 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Morten Catharinus Staat, Nina Ellen Rønneberg Staat

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. november 2000

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: 4795810
Forsikret i: Tryg

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: Bademiljø totalrenovering 2007 etter en lekkasje fra toalett i andre etasje

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø totalrenovering 2007

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

Eventuell kommentar: Bare kvitteringer da Bademiljø Ørebekk gikk konkurs før vi fikk dokumentasjon på arbeidet

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipefornying med stålrør Henriksen brensel 2012 + satt inn 1 rentbrennende vedovn i første og andre etasje Veranda bygget selv pluss vinterhage 2004 Revet gammel kledning og byttet isolasjon fra 5cm til 10 cm, samt byttet vinduer fra koblede til tolags. Ca år fra 2004-2008

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ketil Skinne i ca år 2005

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sønnico installasjon 2008

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2008

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikertjenesten 2020

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: Jørgensen&Jørgensen la nye rør til kloakk og overvann fra husvegg og ut til veg for ca 5 år siden etter pålegg fra kommunen

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Sentralfyr/oljetank er fjernet

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst over boligeiendom 2000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese mer hvordan boligselgerforsikring fungerer kan du besøke: Storebrand.no/boligselgerforsikring

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde ha oppdaget forholdet.

Oppdragsnummer: 30-0056/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Staat, Morten Catharinus	**2025-01-27**	**Staat, Nina E Rønneberg**	**2025-01-27**

Identifikasjon

bankID Staat, Morten Catharinus

Identifikasjon

bankID Staat, Nina E Rønneberg

SIGNICAT

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

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-204/13/119

Bruksnavn		Beregnet areal	669.7
Etablert dato	11.09.1951	Historisk oppgitt areal	0.0
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
NINA ELLEN RØNNEBERG STAAT		F - Fester	B - Bosatt		1/2
MORTEN CATHARINUS STAAT		F - Fester	B - Bosatt		1/2
CAMILLO MORDT		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	12.02.2019	12.02.2019		
AF - Annen forretningstype	20.01.2011	20.01.2011		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]		669.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6255140	0	122 - Tomannsbolig, horisontaldelt	TB - Tatt i bruk
6255159	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6255140: 122 - Tomannsbolig, horisontaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	197.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	197.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.05.1953	15.05.1953

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	104.0	6	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	93.0	5	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	71.0	0.0	71.0	0.0
K01	0	66.0	0.0	66.0	0.0
H02	1	60.0	0.0	60.0	0.0

Bygning 6255159: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	15.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	15.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1964	15.06.1964

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	15.0	15.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nøklebyveien	13		1618 FREDRIKSTAD

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr.:	204	Bnr.:	13	Fnr.:	119	Snr	
Adresse : Nøklebyveien 13							
Areal :	m^2						
Antall boenheter : 1							

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

Planopplysninger :

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 **	Formål:	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: **	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser :		
Planforslag, navn :		Varslet igangsatt:

**** For informasjon om kommuneplan, reguleringsplaner med bestemmelser se de andre produktene i ordren fra Infoland.**

*For matrikkelenheten:

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 også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 29.01.2025

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nøklebyveien 13, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/13/119/0

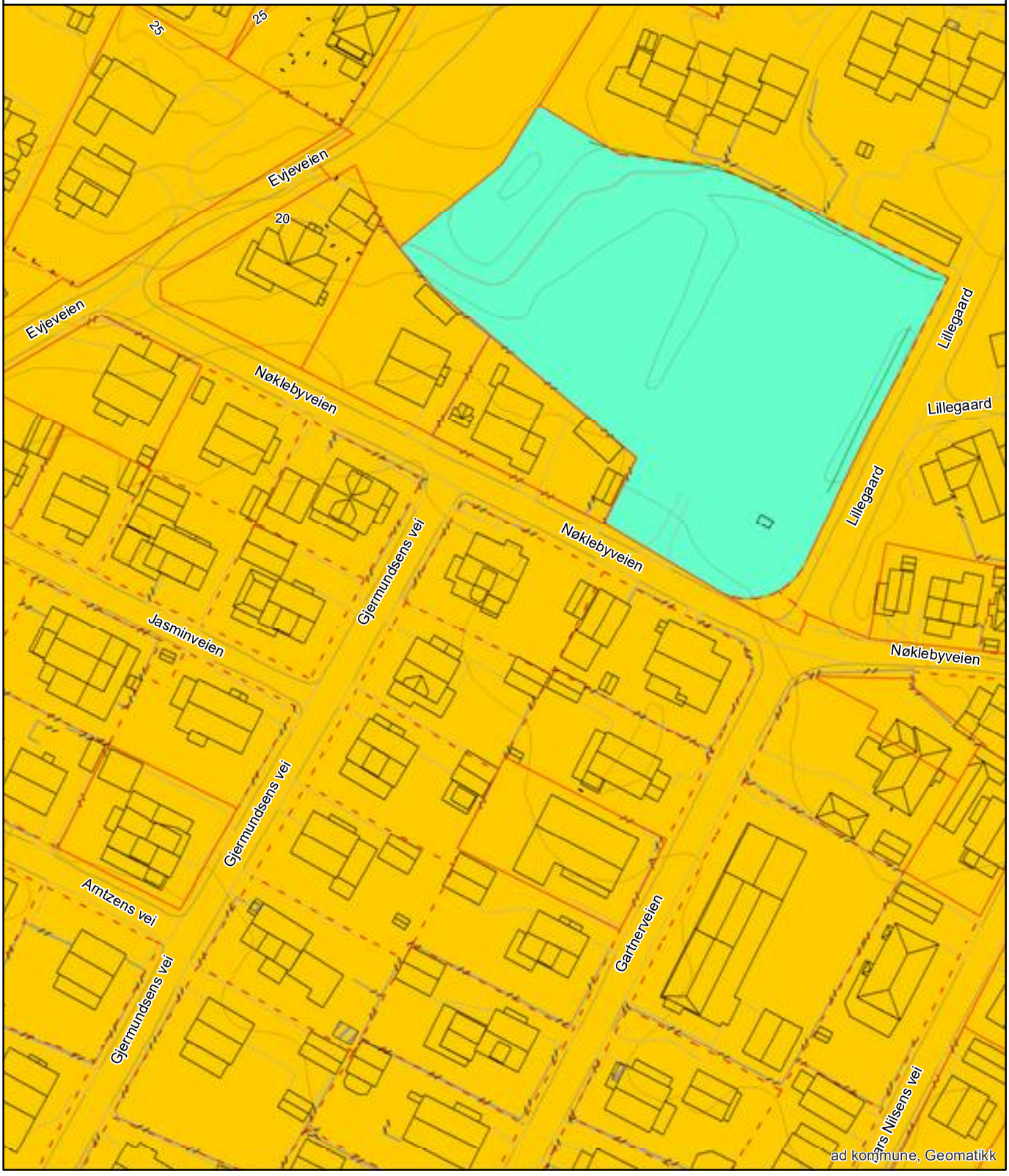
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-22

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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nøklebyveien 13, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/13/119/0

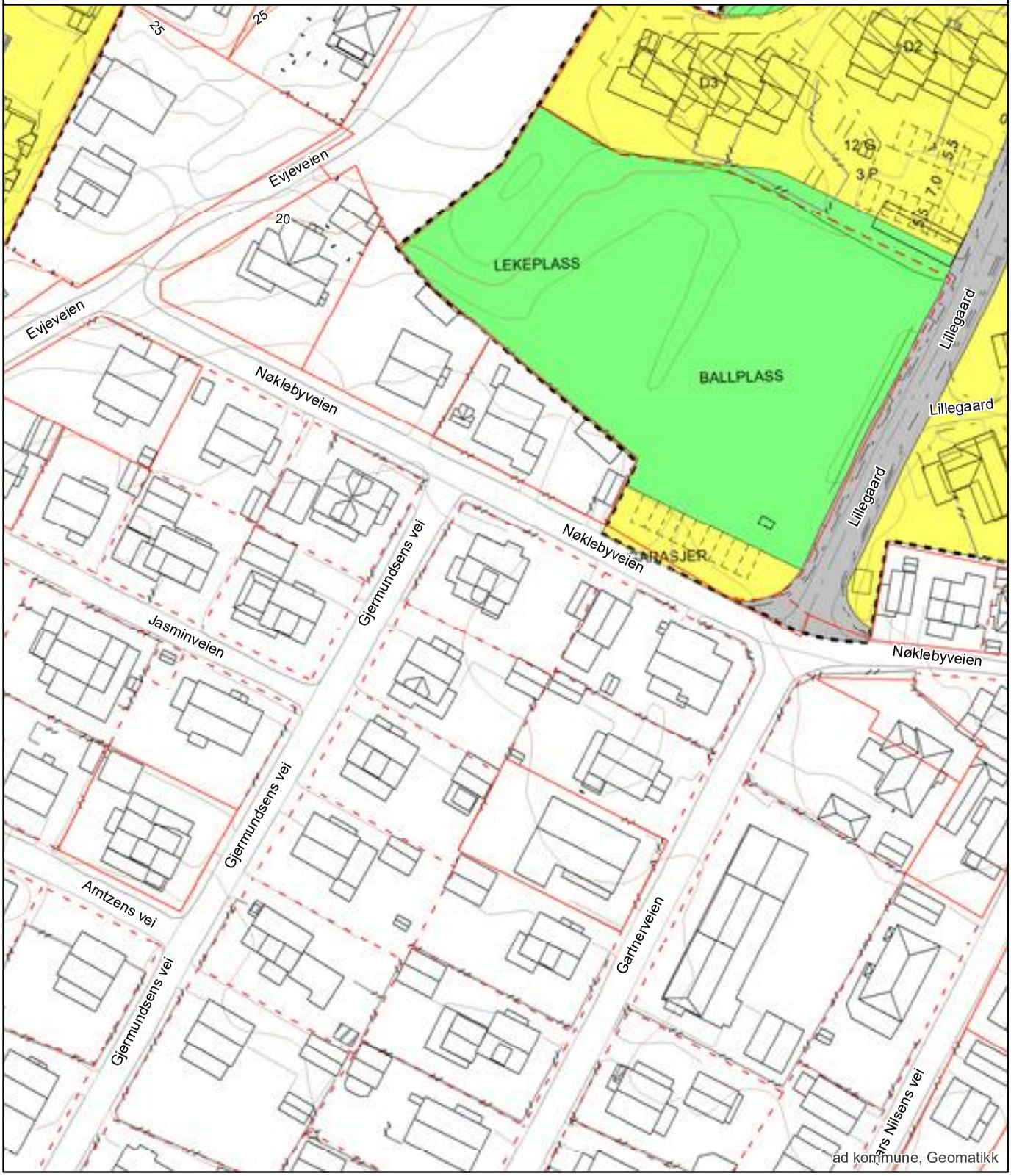
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-22

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 reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



ad kommune, Geomatikk

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
20. APR. 2004



FASADE MOT SYD-VEST



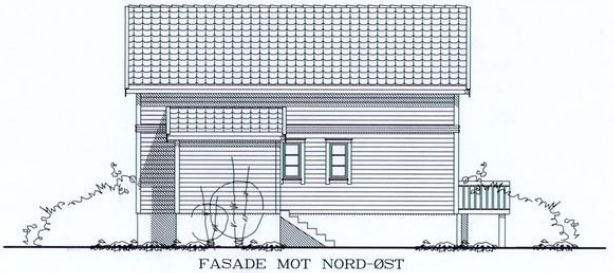
FASADE MOT SYD-ØST

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGG
BYGG.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/0564 MOTTATT DATO 26.01.04

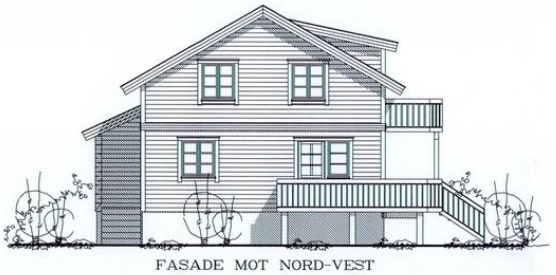
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NINA OG MORTEN STAAT		MÅL : 1:100	DATO: 15.02.04
BYGGEPLASS : NØKLEBYVEIEN 13, G.NR. 204, B.NR. 13		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE :	
TEGN. TYPE : FASADER		KONTROLLERT :	
HUSTYPE :	KONSULENT :	DEKKETT NR.	TEGN. NR. 04-MS-04
ENDRINGER			
ARKITEKT :			

E1

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
20. APR. 2004



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-VEST

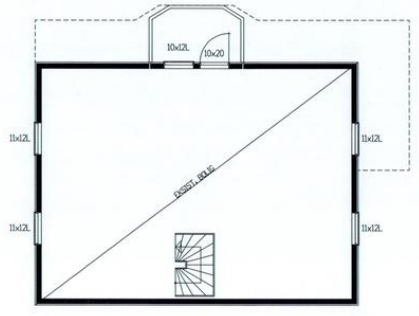
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGG
BYGG.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 04/0564 MOTTATT DATO 26.01.04

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NINA OG MORTEN STAAT		MÅL : 1:100	DATO: 15.02.04
BYGGEPLASS : NØKLEBYVEIEN 13, G.NR. 204, B.NR. 13		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE :	
TEGN. TYPE : FASADER		KONTROLLERT :	
HUSTYPE :	KONSULENT :	DEKKETT NR.	TEGN. NR. 04-MS-03
ENDRINGER			
ARKITEKT :			

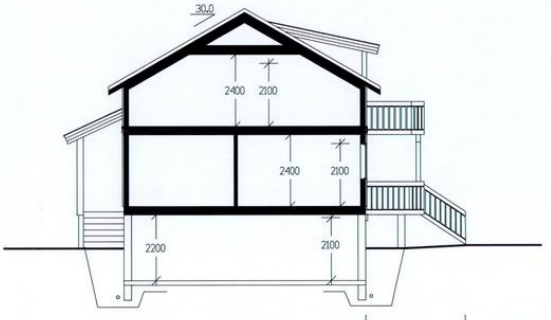
E3

Mottatt av Plan- og miljøetaten

20. APR. 2004



PLAN 2.ETG.



SNITT A-A



TILBYGG/ENDRING

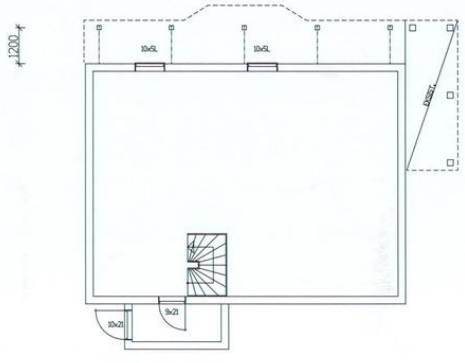
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG DELJE
BYGGE- OG REG. AVDELING
SAKSNR. BYGNR.
04/0564 26.04.04

REV.	BESKRIVELSE			SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NINA OG MORTEN STAAT				MÅL : 1:100	DATO. 04.04.04
BYGGEPLASS : NØKLEBYVEIEN 13, G.NR. 204, B.NR. 13				ANSVARLIG PROSJEKTERENDE :	
TEGN. TYPE : PLAN 2.ETG.-SNITT				KONTROLLERT :	
	HUSTYPE :	KONSULENT :		DEKETT NR.	TEGN. NR. 04-MS-02
	ENDRINGER				
	ARKITEKT :				

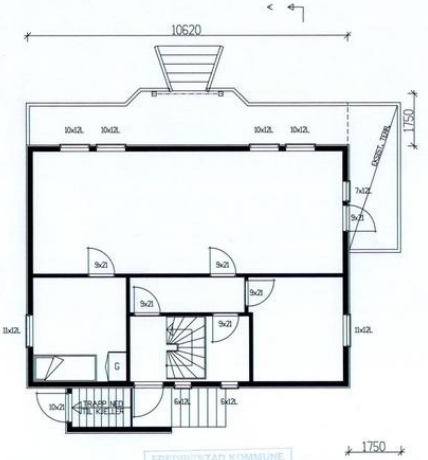
E4

Mottatt av Plan- og miljøetaten

20. APR. 2004



PLAN KJELLER



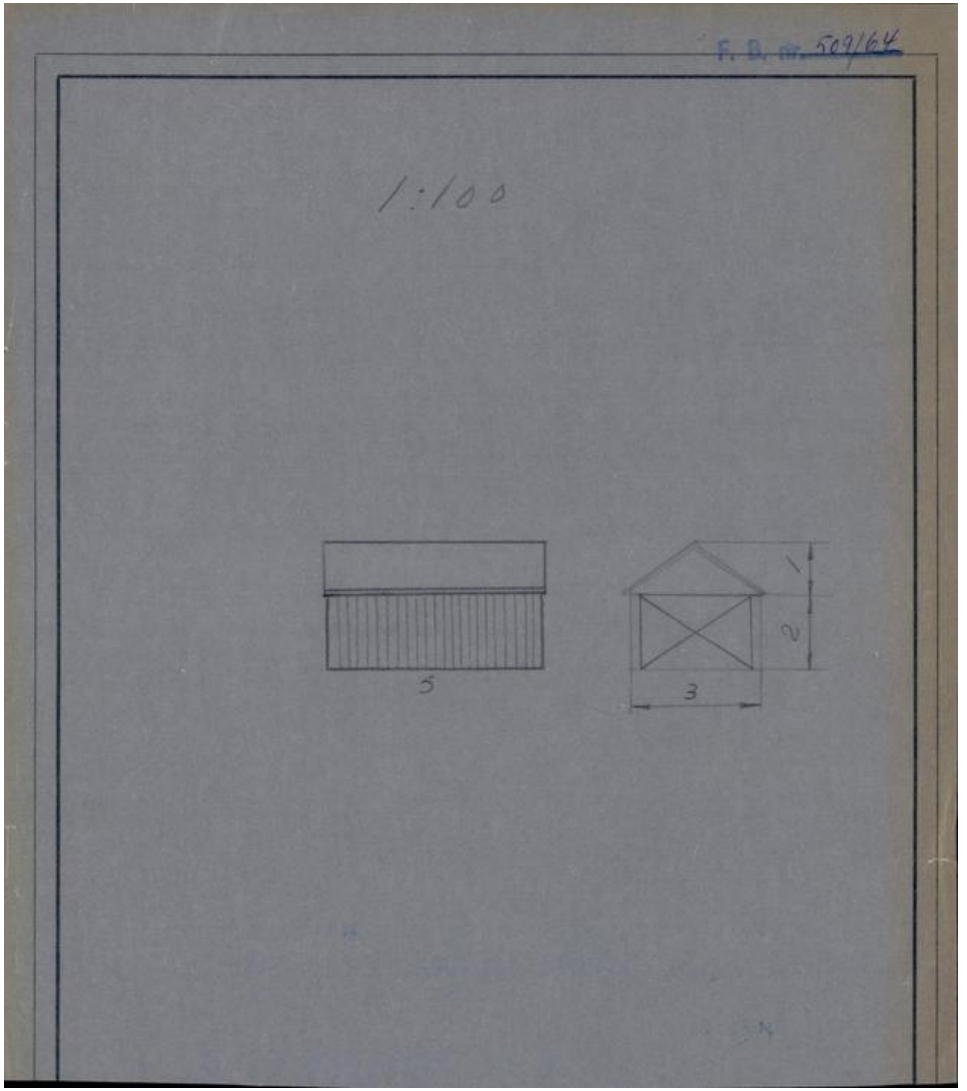


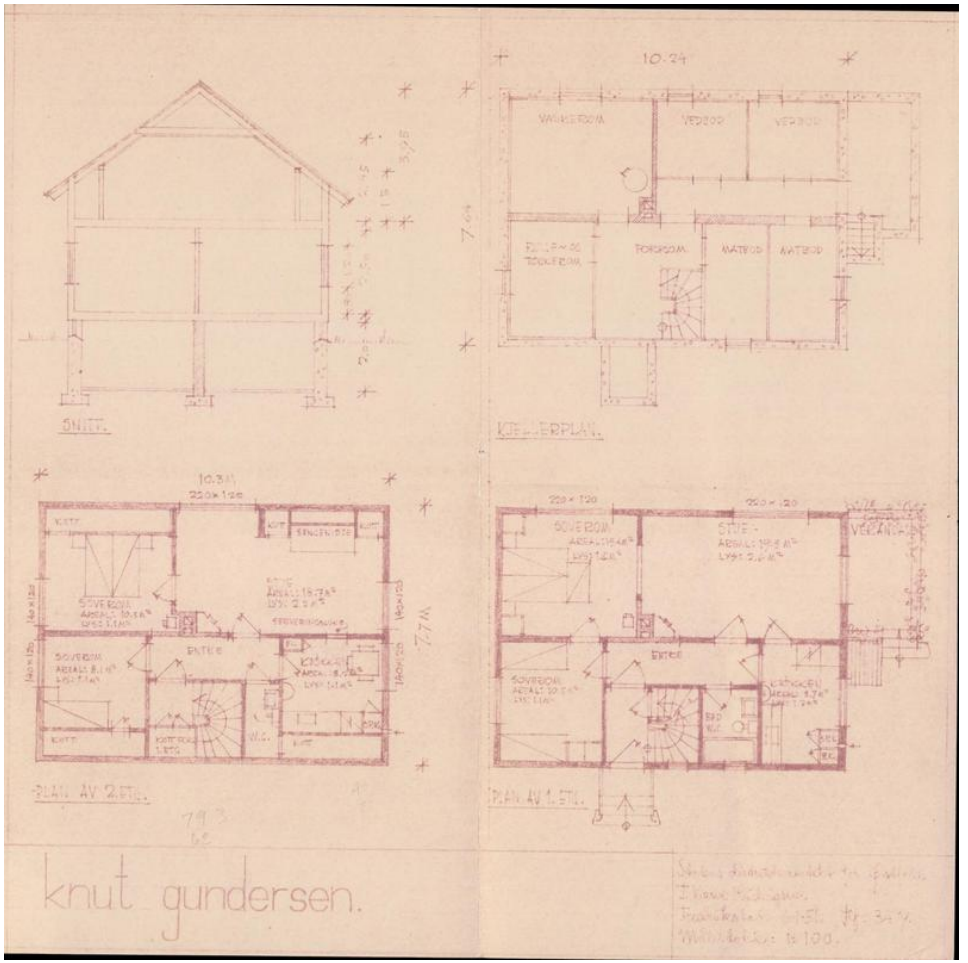
PLAN 1. ETG.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG DELJE
BYGGE- OG REG. AVDELING
SAKSNR. BYGNR.
04/0564 26.04.04

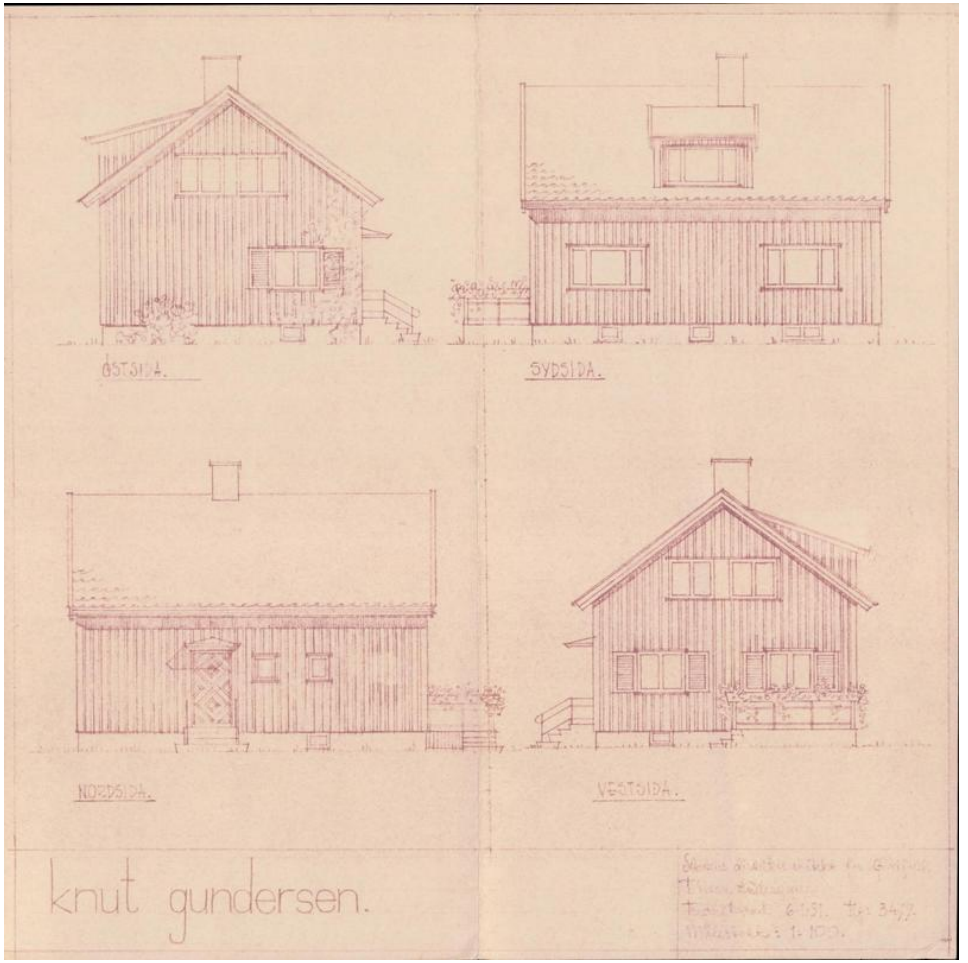
REV.	BESKRIVELSE			SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER : NINA OG MORTEN STAAT				MÅL : 1:100	DATO. 15.02.04
BYGGEPLASS : NØKLEBYVEIEN 13, G.NR. 204, B.NR. 13				ANSVARLIG PROSJEKTERENDE :	
TEGN. TYPE : PLANER				KONTROLLERT :	
	HUSTYPE :	KONSULENT :		DEKETT NR.	TEGN. NR. 04-MS-01
	ENDRINGER				
	ARKITEKT :				

E2


F. D. nr. 509/64
1:100
5
1
2
3


SNITT.
KJELLERPLAN.
PLAN AV 2.ETG.
PLAN AV 1.ETG.
knut gundersen.


OSTRE GLEMMEN
BYGNINGSRAAD
J. No. 352



OSTRE GLEMMEN
BYGNINGSRAAD
J. No. 752.

G.nr 204
B.nr 13
119

Ferdigmelding til Glemmen Ingeniørvesen.

I gården Nøklebyvegen 13. Eier Knut Gunnersen.

er følgende arbeider utført:

Det er lagt inn vann, kloakk og separatkloakk. Tilknytningspunktene til kommunens ledninger og stoppekranens beliggenhet er nøyaktig angitt på omstående skisse. Ledningens art og dimensjon er gitt på skissen.

Videre ble det montert .....

Vaskekjeller - 2 Kjøkken - 2 W.C. - 1 bad.

I gården er det nå ialt ..... bad. ..... W.C.. ..... havekraner og ..... vannposter ute.

Anlegget ble tatt i bruk den 1 des. 1952.

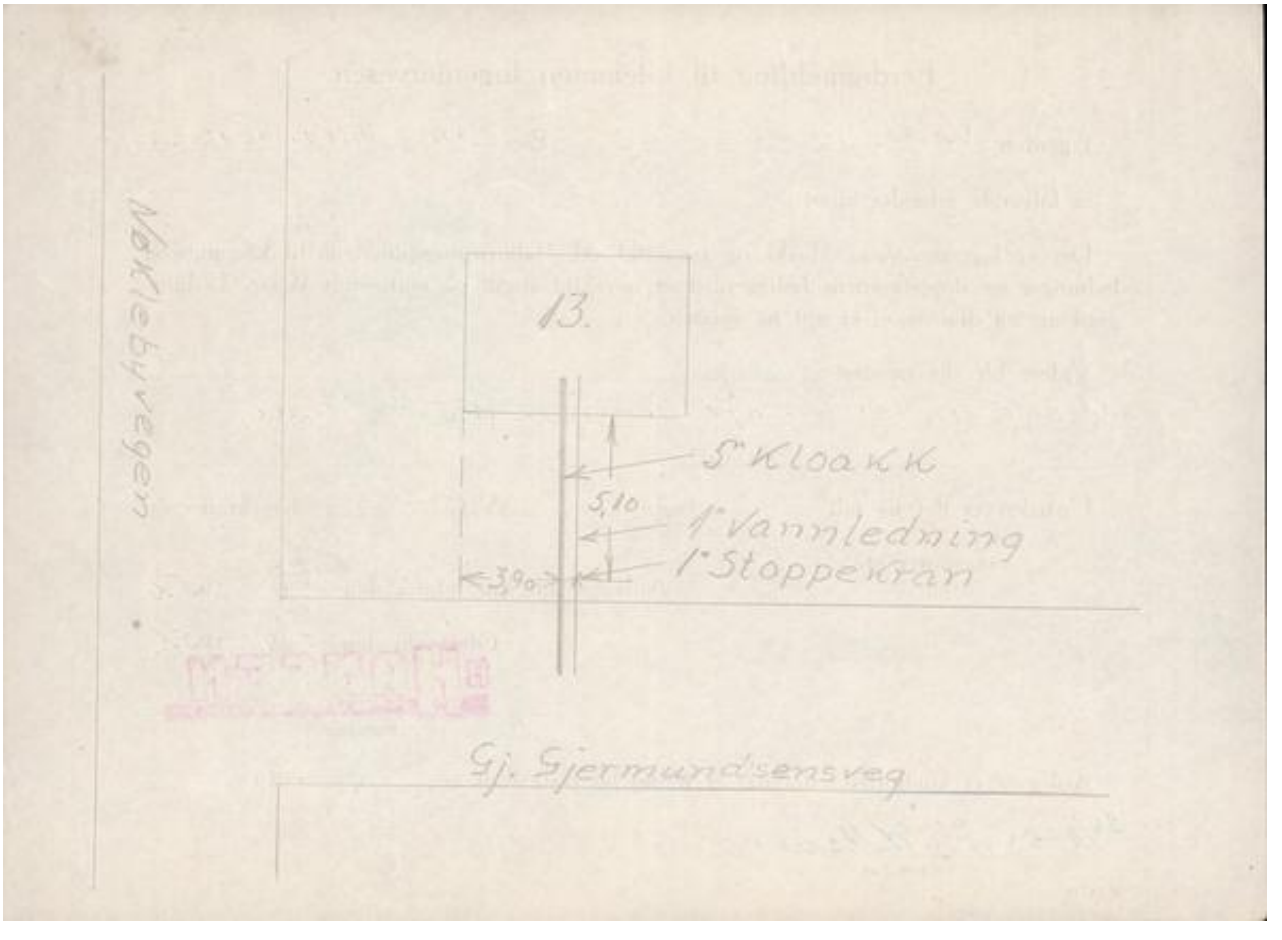
Glemmen den 24/12 - 1953.

H. HANSEN
Rørlegger

Anlegget er kontrollert etter det er ferdig og godkjendt av: ..... 19 .....

26/11-53 H. Willadsen.
Kontrollør

Ø 16744



Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 31.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 204 **Bruksnr.:** 13 **Festenr.:** 119
Adresse: Nøklebyveien 13, 1618 FREDRIKSTAD
Referanse: 30-0056/25

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
24. Januar 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**204**	Bnr.:	**13**	Fnr.:	**119**	Snr.:	
Adresse:		**Nøklebyveien 13**					

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: 15.09.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiing/sjekk, dato:15.10.2022	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Staat Morten Catharinus

Nøklebyveien 13

1618 Fredrikstad

Adresse:	Nøklebyveien 13 (H - 1 - 1)	**Dato:**	24.01.2025
Bygningsnr:	6255140	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	204 / 13 / 119 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	8777
Tilsyn:	Utført 15.09.2022		
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.

Skatteetaten

Dato
23.01.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 204 Bnr 13 Fnr 119 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nøklebyveien 13, 1618 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 999 524
Som sekundærbolig:	kr 3 998 096

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 23. januar 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 204 **Bruksnr.:** 13 **Festenr.:** 119 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Nøklebyveien 13, 1618 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 204/13/119/0

Eierrepresentant: Staat Morten Catharinus

Regningsmottaker: Staat Morten Catharinus

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	204	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	13	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	119	Beregnet areal	669,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Nøklebyveien 13	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gamle Glemmen
	1618 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Nøkleby syd	Valgkrets	Nøkleby

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6255140	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		93
6255140	Tomannsbolig, horisontaldelt	Tatt i bruk	Bolig		104

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
STAAT NINA E RØNNEBERG	NØKLEBYVEIEN 13	1618 FREDRIKSTAD	1/2	Fester
STAAT MORTEN CATHARINUS	NØKLEBYVEIEN 13	1618 FREDRIKSTAD	1/2	Fester

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	01.04.2025	1/1	0	kr 3 398,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 198,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	2,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 5 205,00
1134	KOMPOSTAVTALE -35%	1,00 140 l	-kr 952,00	01.04.2025	1/1	0	-kr 1 190,00
60	ESkatt Bolig	576 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 1 843,00
350	AKONTO AVLØP	83,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 3 339,00
250	AKONTO VANN	83,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 1 743,00

kr 18 002,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
2913711	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2024	2024	85	6378

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nøklebyveien 13, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/13/119/0

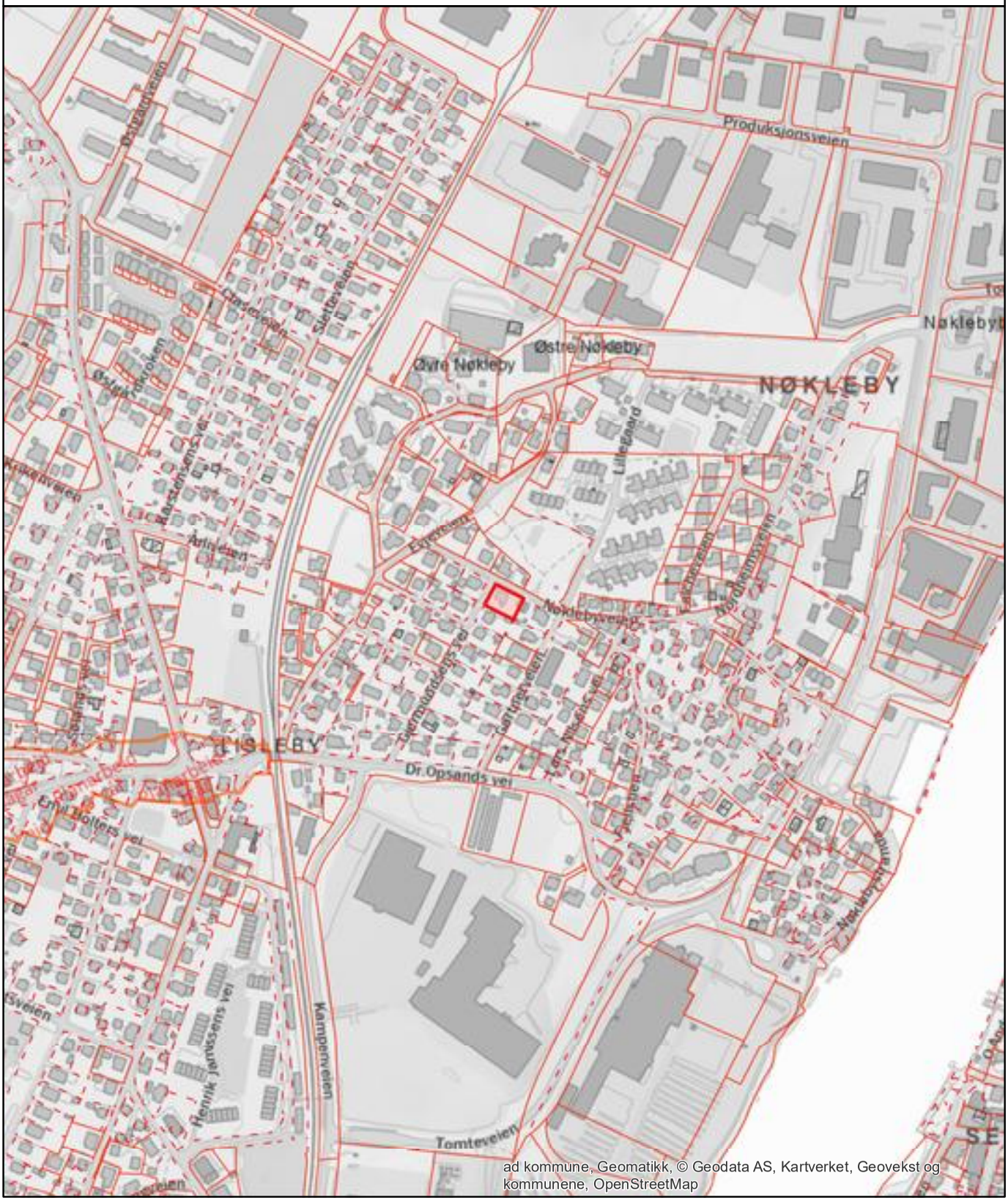
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-01-22

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



Grunnkart med ortofoto

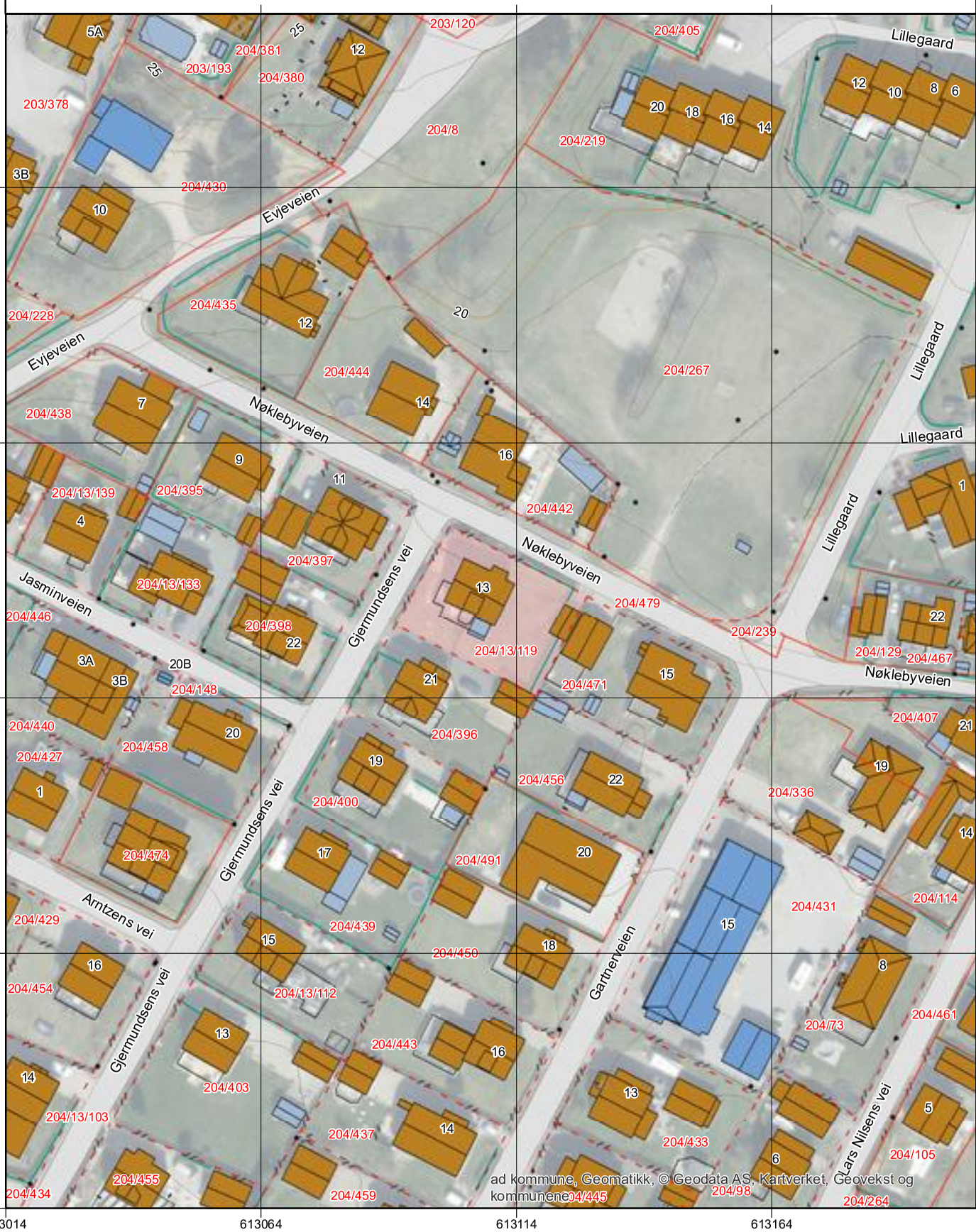
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nøklebyveien 13, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/13/119/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-22

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nøklebyveien 13, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/13/119/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-01-22

N

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nøklebyveien 13, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/13/119/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-22

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nøklebyveien 13, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 204/13/119/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-22

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 : 22.1.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567819.88164	613117.400158	Ikke spesifisert	30.75	Ukjent		Annet	200	0
2	6567833.75371	613089.964835	Ikke spesifisert	22.06	Ukjent		Annet	200	0
3	6567853.04323	613100.648124	Ikke spesifisert	30.02	Ukjent		Annet	200	0
4	6567839.52449	613127.439379	Ikke spesifisert	20.96	Ukjent		Annet	200	0
5	6567820.86133	613117.913881	Ikke spesifisert	1.11	Ukjent		Beregnet	200	0

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

Eiendomsrapport for 204 / 13 / 119 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/LINE PETTERSEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0056/25
Vår referanse: 3659395/25586154
Bestilling: C3 2025-01-22 (5) 4

Dato
22.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
302847	86	11.9.1951	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	204	13	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dagb. nr. 2847/1951
Onsøy Sorenskriverembete
Kgl. res. 25/32.

pt. mr. kr. 30.-

Grunnbrev

Undertegnede A/S Fredrikstad Bryggeri
- - - - - født - - - , der er eier av
gnr.4 bnr. 13, Nøkleby Ø, Glemmen , erkjenner herved å ha bortleiet
for et tidsrom av 60 - seksti - år nedenbeskrevne tomt ~~av nevnte eiendom til~~
Nøklebyveien 13, av nevnte tomt til
Knut Gundersen , født 15/10 1912
og etterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 2. mai 1951
til 668,6 m², og er gitt nr.
Delet tar sin begynnelse

Den årlige grunnleie utgjør kr. 0,15 pr. m² = kr. 100,29
kroner ethundre 29/100 , der blir å betale etterskuddsvis

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/302847/86
Uthentet 2025-01-22 09:22

med en halvpart hvert års 1. mars og 1. september

første gang den 1. mars 1952, idet leieforholdet ansees påbegynt

den 1. september 1951.

Inntil videre blir denne grunnleie å reousere med 20%

= kr. 80,23 pr. år.

Ved leietidens utløp den 31. august 2011 skal leieren selv eller den der er inntrått i hans rettighet, ha rett til å fornye kontrakten for ytterligere 30 år ad gangen på samme betingelser som er fastsatt i nærværende kontrakt, mot ny festeavgift. Denne fastsettes under hensyntagen til samtidige tomtepriser på grunnlag av takstforretning.

For den bortfestede tomt gjelder følgende regler:

1. På tomten skal kun oppføres et våningshus i inntil 2 etg.
2. Eiendommen kan ikke delvis eller som ubebygget i sin helhet avhendes uten grunneierens tillatelse.
3. Festeren har selv å innhegne sin tomt. Støter denne inntil tidligere inngjerdet eiendom overtar han for en halvdel i fremtidige fornyelser av og vedlikehold av grensegjerdene mot nabo.
4. Festeren er forpliktet til enhver tid å holde den på tomten oppførte bygning assurert i Norges Brannkasse eller annet godkjent selskap.
5. Hus må ikke borttas eller nedrives uten grunneierens samtykke.
6. På tomten må ikke drives noen virksomhet som ved støy, stank, larm eller annen måte kan genere naboer.

Med tomten følger ingen andre rettigheter enn de i dette grunnbrev nevnte.

Festeretten sammen med de på tomten oppførte eller oppførendes bygninger med mur og nagelfaste innretninger, og i ildebrandstilfelle bygningers assuransesum, skal med 1ste prioritets panterett tjene til sikkerhet for inntil 3 års grunnleie med renter og påløpne omkostninger, derunder alle auksjonsomkostninger.

Hvis ikke grunnleien erlegges i rett tid er grunneieren berettiget til å la de pantsatte hus samt leieretten bortselge ved tvangsauksjon etter lovgivning om tvangsfullbyrdelse til dekning av grunnleien m. v.

Rett til forkynnelse av påkrav og underretning etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 frafalles. Påkrav kan forkynnes for undertegnede og senere festere, samt for myndige medlemmer av festerens husstand eller for leieboer. Retten til utsettelse av tvangsauksjon etter tvangsfullbyrdelseslovens § 111 frafalles, likeledes frafalles rett til løsningsfrist.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/302847/86
Uthentet 2025-01-22 09:22

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og etterfølgende festere Glemmen forliksråd og Onsøy Herreds- rett som rette forum etter varsel som for innenbygdsboende bestemt, forkynt enten for festeren eller myndige medlemmer av hans husstand eller leieboer.

Fredrikstad den 7. september 1951.

Som eier:

A/S Fredriksstad Bryggeri

Alf Kiønig Frederik Zimmer

Arne Stangebye

Som leier:

Knut Gunnersen

Herved bekreftes at Alf Kiønig, Fredrik Zimmer,

Arne Stangebye og Knut Gundersen

der er over 21 år, egenhendig har undertegnet nærværende grunnbrev i mitt vårt nærvær.

D. U. S.

Camillo Mordt
o.r.sakfører

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/302847/86
Uthentet 2025-01-22 09:22

T i l l e g g.

Sålenge det hviler lån av den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

2. Tomta skal ikke kunne forlanges ryddet.

3. Festeavgiften ikke kunne forhøies uten bankens samtykke.

4. Husbanken eller Kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

5. Hvis grunneieren har betinget sig panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

6. Festeren skal ha rett til efter festetidens utløp å innløse den festede tomt efter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller overta bygningen(e) på tomta efter lovlig skjønn.

D. U. S.

A/S Fredrikstad Bryggeri

Alf Kjønig Frederik Zimmer Arne Stangebye

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CDH2759
Matrikkel: 3107-
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 204/13/119/0





Hjemmelshavere:
Morten Catharinus Staat,Nina Ellen Staat

Adresse:
Nøklebyveien 13,
1618 FREDRIKSTAD

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

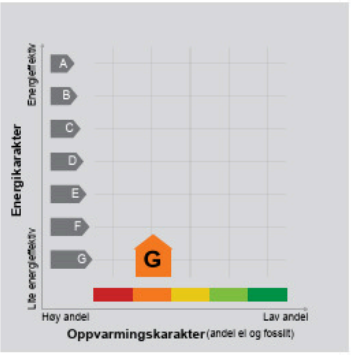
Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Risikovurdering R1	ELEKTRIKERTJENESTEN SARPSBORG-FREDRIKSTAD AS	Elektriker	2020-03-15
Sluttkontroll R1	ELEKTRIKERTJENESTEN SARPSBORG-FREDRIKSTAD AS	Elektriker	2020-03-15
Samsvarserklæring	ELEKTRIKERTJENESTEN SARPSBORG-FREDRIKSTAD AS	Elektriker	2020-03-15

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

ENERGIATTEST

Adresse	Nøklebyvelen 13
Postnummer	1618
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	204
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	119
Bygningsnummer	6255140
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-78165
Dato	11.02.2025
Innmeldt av	MARCUS WINTHER



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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/om-energiattesten/).

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.

Pliktene 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.

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0056/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nøklebyveien 13 1618 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 204, bnr 13 (ideell andel 1/1) , fnr 119, fnr 119 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