

Nyborgveien 20A



Velkommen til

Nyborgveien 20A



Salgsoppgaven produsert 8. april 2025

Kråkerøy

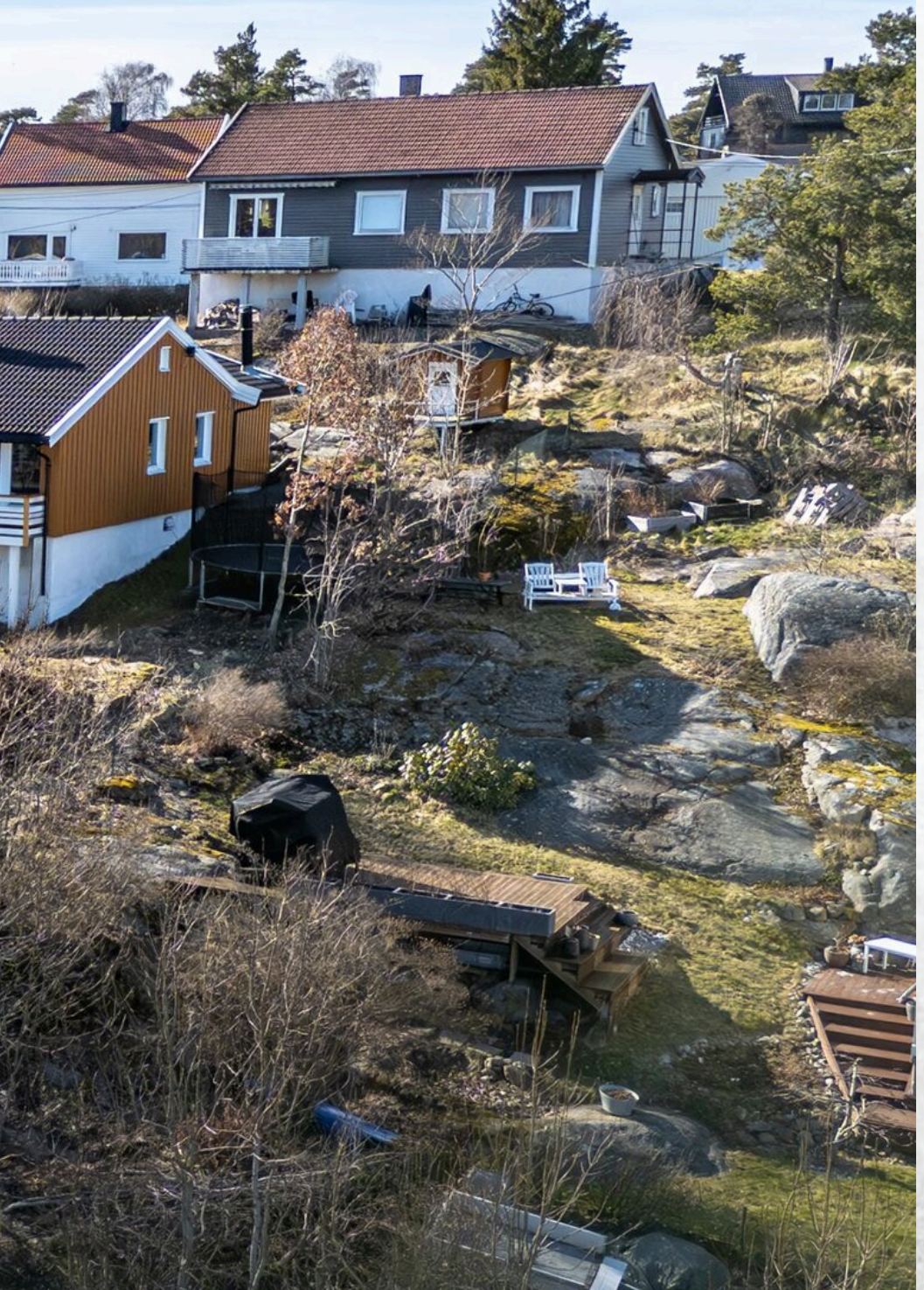
Familievennlig enebolig i etablert nabolag på Kråkerøy. Alt på en flate. 4 soverom, garasje og solrike uteplasser.

Prisantydning	5 300 000,-
Omkostninger	133 850,-
Totalpris	5 433 850,-
BRA-i	149 kvm
Totalt BRA	206 kvm
Soverom	4
Etasje	1
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1960
Megler	Steffen Eng Johansen
Telefon	997 70 744
E-post	st.johansen@nordvikbolig.no
Megler 2	Line Pettersen
Telefon	996 16 891
E-post	line.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nyborgveien 20A ligger i et rolig og etablert boligområde på Kråkerøy, med kort vei til Fredrikstad sentrum. Eiendommen har asfaltert gårdsplass, steinbelagt inngangsparti og gressarealer som skaper et pent helhetsinntrykk. Den romslige garasjen har innlagt strøm og automatisk leddet port.

- Eneboligen fra 1960 er godt vedlikeholdt og modernisert med blant annet nytt kjøkken i 2017 og bad i 2020. Med 4 soverom og store oppholdsrom byr boligen på en lys og trivelig atmosfære. Området har nærhet til skole, barnehage, butikker og offentlig transport.

- Tomten er velstelt og tilbyr gode solforhold, med fine uteområder for lek og avslapning.

Arealer og innhold

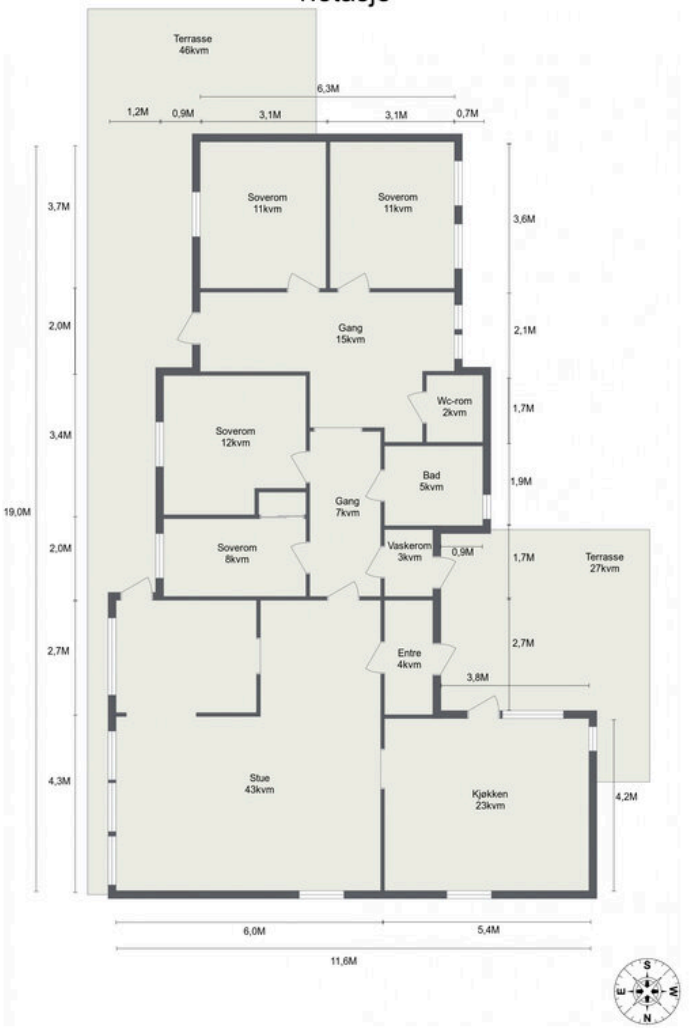
BRA-i:	149 kvm
BRA-e:	57 kvm
Totalt BRA:	206 kvm
TBA:	73 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 149 kvm. -Entre, gang, vaskerom, bad, wc-rom, 4 soverom, stue og kjøkken
BRA-e: 27 kvm. Garasje
Total BRA: 176 kvm.
TBA: 73 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 30 kvm. Kjellerom
Total BRA: 30 kvm.

Nyborgveien 20A, Kråkerøy
1.etasje



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

Forklaring av bilde/rommet


























CANADA
North
Atlantic
Ocean




















JON MICHELET







Informasjon

Nyborgveien 20A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0081/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Nyborgveien 20A, 1678 KRÅKERØY
Gnr 424, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 163, fnr 163 i Fredrikstad kommune

Selgere
Christer Bellmann
Tanja Quintana Clemmensen Bellmann

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
132 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
153 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 433 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 453 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 57 kvm
Totalt BRA: 206 kvm
TBA: 73 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 149 kvm. -Entre, gang, vaskerom, bad, wc-rom, 4 soverom, stue og kjøkken
BRA-e: 27 kvm. Garasje
Total BRA: 176 kvm.
TBA: 73 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 30 kvm. Kjellerom
Total BRA: 30 kvm.

Innhold

Eneboligen i Nyborgveien 20A er godt utnyttet med en praktisk og funksjonell planløsning.

Hovedetasje: Består av entré, gang, kjøkken, stue, fire soverom, vaskerom, bad og separat WC-rom. De romslige oppholdsrommene gir gode muligheter for både sosialt samvær og privatliv.

Kjeller: Inneholder et kjellerrom som egner seg godt til oppbevaring.

Garasje: Frittliggende garasje med innlagt strøm og automatisk leddet port. Praktisk parkering og lagringsmuligheter.

Standard

Dette er en solid og velholdt enebolig med moderniseringer som gir et oppdatert og funksjonelt preg. Boligen er opprinnelig fra 1960, men har gjennomgått flere oppgraderinger som sikrer god komfort og et behagelig inneklima. Innvendige overflater preges av malte flater, trepanel og MDF som gir en lys og trivelig atmosfære. Takene er utført med malte takplater, malt trepanel og slettmalt overflate, som gir et stilrent uttrykk. Gulvene består av parkett, laminat, belegg og fliser på badet, og det er installert gulvvarme både på kjøkkenet og badet, som gir ekstra komfort i hverdagen.

Kjøkkenet ble totalrenovert i 2017 og fremstår som et moderne og funksjonelt arbeidsområde. Med en stilren innredning fra IKEA, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp, samt integrert oppvaskmaskin og stekeovn, er kjøkkenet tilrettelagt for praktisk bruk. Mekanisk ventilator med avtrekk ut sikrer god luftkvalitet under matlagingen.

Badet er renovert høsten 2020 og fremstår med delikate overflater og en moderne innredning. Her finner man servantinnredning med skap og speil, vegghengt toalett, badekar med glassdører og mekanisk avtrekk. Arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, noe som gir trygghet for både kvalitet og funksjonalitet.

Boligen er gjennomgående vedlikeholdt og modernisert, med overflateoppussing og maling av flater som gir et rent og innbydende uttrykk. Her får du en bolig som er godt tilpasset dagens standarder og krav til komfort.

Parkering

Parkering på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende:

-Badet er totalrenovert høsten 2020. Elektrisk arbeid er utført av Odin elektro as. Rørlegger arbeid er utført av rørlegger Lars Rudolf Anderson. Støp og membran er utført av Kristoffer Skjønnhaug Reinertsen med våtroms sertifikat. Snekker og malerarbeid er gjort av egen innsats
-Baderoms vindu ble skiftet i 2020. Det er skiftet ut 5 bord ved siden av vindu i 2025. Garasjen har blitt isolert 10cm vegg og tak i 2017, vegger har blitt kledd med rupanel
-Alle vannrør er fornyet ifra inntaket med sanipex rør i rør. Avløpsrør er skiftet fra

soil til pvc. Rørlegger arbeid er utført av rørlegger Lars Rudolf Anderson. Arbeidet er utført i 2020
-Kjøkken er totalrenovert i 2017
-Malt utvendig fasader mai 2020
-Overflateoppussing innvendig, maling av overflater og belistning

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, både faglært og ufaglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er totalrenovert høsten 2020. Elektrisk arbeid er utført av Odin elektro as. Rørlegger arbeid er utført av rørlegger Lars Rudolf Anderson. Støp og membran er utført av Kristoffer Skjønnhaug Reinertsen med våtroms sertifikat. Snekker og malerarbeid er gjort av egen innsats

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og sluk arbeid er utført av Kristoffer Skjønnhaug reinertsen med våtroms sertifikat . Arbeidet er utført høsten 2020

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidene er dokumentert med bilder.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Baderoms vindu ble skiftet i 2020. Det er skiftet ut 5 bord ved siden av vindu i 2025. Garasjen har blitt isolert 10cm vegg og tak i 2017, vegger har blitt kledd med rupanel.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Det er lagt ned renne med rist ved porten til gården. Huset ligger på fjell.

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: Odin elektro as i 2017 og 2020

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? 2020 av Odin elektro as

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: Alle vannrør er fornyet ifra inntaket med sanipex rør i rør. Avløpsrør er skiftet fra soil til pvc. Rørlegger arbeid er utført av rørlegger Lars Rudolf Anderson. Arbeidet er utført i 2020.

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

- Ja
- Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei. Eventuell kommentar: Det er bygd på kjøkken, 2 soverom, toalett og ekstra stue av tidligere eier i 2006

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei. Eventuell kommentar: Det er ikke oljetank, sentralfyr og det er naturlig ventilasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken er totalrenovert i 2017 . Vann og avløp ble skiftet i 2020 av rørlegger Lars Rudolf Anderson. Elektrisk utført av Odin elektro as. Sarpsborg park og anlegg støpte nytt gulv. Snekkerarbeid, maling og montering av nytt IKEA kjøkken er gjort med egeninnsats. Ny vvb i 2020 i f m renovering av badet. Utover dette er følgende arbeider gjort med egeninnsats. Soverom 1 : 2025 Sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Lister, vegg ,vindu, dør og tak er malt. Det er montert pax garderobe fra IKEA og plassbygde hyller på siden. Soverom 2: 2025 Sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Lister, vegg ,vindu, dør og tak er malt. Soverom 3 : 2025 Sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Lister, vegg ,vinduer, dør og tak er malt. Det er lagt nytt Wikanders korkvinyl gulv. Soverom 4: 2025 Sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Lister,
vegg ,vindu, dør og tak er malt. Det er lagt nytt Wikanders korkvinyl gulv. Vaskerom: 2025 Spikerhull i lister og tak er sparklet. Taket og dører er malt. Det er montert vinyltapet med våtroms lim. Gang/stue utenfor bad og soverom : 2025 Sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Lister, vegg ,vinduer, dør og tak er malt. Stue: 2025 Sparklet og malt taket, dører og vinduer er malt. Kontor: 2025 Furugulvet er slipt, sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Dør og vinduer er malt. Yttergang : 2025 Sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Lister, vegg ,dører og tak er malt. Øvrig: 2025 Alle terskler er slipt og lakkert. Tetningslister på alle dører og vinduer er skiftet ut. Nye Dørhåndtak er montert på alle innerdører

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: Ved riving av badet dukket det opp råte i vegg og gulv. Dette ble skiftet ut og er dokumentert med bilder

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Det innerste glasset i vindu lengst mot sør på soverom 3 har en sprekk i høyre hjørne.

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.
- Ja. Beskriv: Det har vært mus som har kommet opp ved vannrør på kjøkkenet. Det ble satt ut feller og gift. Åpningen er tettet.

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? Tidligere salgsoppgave fra 2014.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei. Eventuell kommentar: Festeavgiften ble regulert i 2022

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

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

Grunnforhold hovedsakelig bestående av fjell. Grunnmur av betong og leca som er fundamentert på fjell, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med ukjent alder, synlig knotteplast enkelte steder, takvann ledet mot avløpssystem. Boligen har kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra kjelleren. I kryprom er det yttervegger av leca og betong, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående og liggende malt trepanel, som i hovedsak antas å være fra byggeår, med noe mindre utskiftninger på enkelte vegger. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer og lufteventiler i toppen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1986/87 og tidlig 1990-tallet, unntatt vindu på bad som er fra 2020, balkongdør på kjøkken fra 2003. Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre over eldre del, prefabrikkerte takstoler i tre over nyere del mot sør. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, bordtak, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang, loftet er delvis/ikke gangbart. Loftet har stedvis gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp. Boligen har eldre terrasse mot sør-øst. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med pilarer/søyler av tre som er forankret mot bakken. Tilfarere anlagt mot husvegg og terrassebord på overside, rekkverk med liggende 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 flere steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng
-Flere sider av grunnmur/leca mangler puss/slamming. Ubehandlet leca kan trekke til seg fuktighet, og bør behandles med puss/slamming
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til

60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med

1.2 Krypekjeller
-Nokså ujevnt terreng i kryprom hvor vann kan samle seg, det observeres at det renner/samle seg vann der bereder er plassert
-For å unngå kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon, anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn. Fuktsperre/plastfolie mot grunn vil hindre at fukt fra grunnen avdunster til krypromslufta, som videre kan gi fuktskader i trekonstruksjon
-Tomtens form og terrengforhold vil kunne gjøre kryprom sårbar for ytre fuktpåkjenninger. Det tolkes ut ifra terrengforhold at overvann/regnvann vil påvirke rom som ligger under terreng da terreng heller mot grunnmur

1.3 Terrengforhold
-Terreng heller mot boligen fra nord og kan gi fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. 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
-Steinbelagte arealer er nokså ujevnt med fare for at vann kan samle seg enkelte steder, som videre kan gi fuktpåkjenninger på kryprom/rom under terreng

2.1 Yttervegger
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten anbefalt luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, flere 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 registreres åpent parti i bunn bak kledning på hushjørne mot nord-øst. Dette gjør konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler sårbar for at mus kan trenge inn
-Dels bobler i malingen og tørkesprekker på fukt- og værutsatte områder
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger. Det må kunne forventes videre vedlikehold og utskiftninger i fremtiden

3.1 Vinduer og ytterdører
-Som nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, flere 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
-Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon på flere vinduer/balkongdører. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
-Sprukket glass på soveromsvindu mot sør-vest
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes. Sprukket glass på soveromsvindu gis TG-3

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
-Lufting/ventilering er mangelfull, ved manglende lufting/ventilering av konstruksjon vil det kunne oppstå kondens, som videre kan gi fukt- og råteskader. Ventilering bør etableres slik ytterligere skader unngås

-Deler av konstruksjonen fra byggeår er oppført etter eldre byggemåte, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Undertak på opprinnelig del er fra byggeår (60 år), over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Taktekkingen har varierende alder fra 1997, 2004 og 2011. Det er ingen tegn til funksjonssvikt i tekkingen utover normal slitasje som kommer av alder og normal slitasje

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Manglende tilstrekkelig ventilering/lufting av konstruksjonen, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fukt- og råteskader. Lufting bør etableres for å unngå ytterligere skader
-Det er tegn til biebol/vipsebol enkelte steder, ingen tegn til aktivt liv på befaringsdagen
-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens
-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. Ved løfting av isolasjon mot etasjeskille er det ingen tegn til dampsperre

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Terrassen er noe underdimensjonert, det måles en avstand mellom tilfarer på over 0,8 meter, og det er merkbar svikt/nedbøyning i gulvet. Gulvet er også av eldre dato, som er en tynnere dimensjon enn dagens terrassegulv
-Rekkverkshøyde måles til 0,93 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng
-Avstand mellom liggende trekledning til rekkverk er over 20mm, rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm
-Det registreres noe retningsavvik i konstruksjon. Terrassen er moden for oppgraderinger
-For videre fremtidig bruk, må det kunne forventes oppgraderinger og utskiftninger i nær fremtid

7.1.1 Bad 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
-Innredning har svellet flere steder, som kan komme i følge av manglende luftutveksling som nevnt ovenfor
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

7.1.2 Bad Overflate gulv
-Det er målt ledende fall fra dør og vegger mot der badekar er plassert, høydeforskjell på minimum 25mm fra sluk til topp synlig membran over ferdig gulv kan ikke konstateres på befaringsdagen

7.2.1 Vaskerom 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
-Overflater og utstyr har høy alder, vaskerommet er modent for oppgradering

7.2.2 Vaskerom Overflate gulv
-Gulvbelegg har høy alder, og er modent for oppgradering

9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt ventilering i kjeller. Det er viktig med god ventilering i kjeller, da det ofte er fuktigere miljø i kjellerrom
-Tomtens form og terrengforhold vil kunne gjøre rom som ligger under terreng sårbar for ytre fuktpåkjenninger. Det tolkes ut ifra terrengforhold at overvann/regnvann vil påvirke rom som ligger under terreng da terreng heller mot grunnmur

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate
-Betonggulvet er noe ujevnt, samt ujevnt terreng av fjell. Det er ingen fuktsperre etablert mot grunn. 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

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Fordelerskap er plassert i kjeller og er ikke lekkasjesikret, lekkasje fra systemet vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør ytterligere skader. Lekkasjesikring bør etableres
-Avløpslufting av soil som er underdimensjonert. Avløpslufting skal føres over tak med minst samme dimensjon som starten av avløpssystemet
-Vegghengt toalett på bad i 1 etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig
-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. Det må kunne påregnes utskiftinger av det eldre anlegget ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

10.2 Varmtvannsbereder
-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
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått
-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

10.5 Ventilasjon
-Det er ikke etablert tilluft til våtrom. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Ventilering av oppholdsrom er tilstrekkelig iht den gangs byggemåte. Det kan med fordel monteres 1 stk veggventil i yttervegg i hvert oppholdsrom for å sikre god gjennomlufting

Bygningsdeler som har fått TG3:

7.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre støpejernssluk og eldre overflater fra byggeår
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand på våtrommet. Vaskerommet er modent for oppgradering/rehabilitering

- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

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.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad, panelovner og peis/ildsteder

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 29 493 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 693,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann, avløp og branntilsyn.

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

Eiendomsskatt

Kr 6 125,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 103 842,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 415 366,- 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

If Forsikring
Polisenr: 2167248

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 341 kvm (Festetomt)
Eiendommen i Nyborgveien 20A er en familiebolig som ligger på en romslig og opparbeidet festet tomt med plenarealer, gruslagt innkjørsel og god plass til parkering. Tomten er velegnet for barnefamilier, med tilstrekkelig plass til trampoline, lek og andre uteaktiviteter.

Boligen har to verandaer, som gir flere muligheter for uteopphold og gjør det enkelt å utnytte solforholdene gjennom dagen. Verandaene passer godt til både sosiale sammenkomster og rolige stunder.

Eiendommen ligger i et etablert, rolig og barnevennlig boligområde, med gode solforhold og skjermede uteplasser. Tomten har gode bruksområder for både rekreasjon og praktiske behov, med mulighet for videre opparbeidelse etter eget ønske.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 12 996,- pr. år
Festekontrakt datert: 11.03.2025
Festetid: 99 år

Regulering av festeavgift: Hovedareal 2021, reguleres hvert 20 år. Neste regulering 2041

Innløsningsvilkår festekontrakt: Det er gjennomført engangsløfte.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Nyborgveien 20A ligger på Kråkerøy, en attraktiv bydel i Fredrikstad kjent for sin kombinasjon av naturskjønnhet og nærhet til byens fasiliteter. Dette etablerte og rolige boligområdet er spesielt tiltalende for barnefamilier, med lite gjennomgangstrafikk og trygge omgivelser.

Eiendommen har kort avstand til flere dagligvarebutikker, noe som gjør hverdagsinnkjøpene enkle og bekvemme. I tillegg ligger det nye kjøpesenteret Værstetorvet i nærheten, med over 70 butikker og serveringssteder som dekker et bredt spekter av behov, fra unike butikkonsepter til spennende matopplevelser.

For de som pendler eller ønsker enkel tilgang til sentrum, er det gode kollektivforbindelser i området. Nærliggende bussholdeplasser gir hyppige avganger til Fredrikstad sentrum og omegn, noe som gjør det praktisk å benytte seg av byens tilbud uten å være avhengig av bil.

I nærområdet finnes også flere turområder og grønne rekreasjonsområder, som gir gode muligheter for friluftsliv og aktiviteter året rundt. Boligen ligger også gunstig til med tanke på solforhold, og de to verandaene gir gode muligheter til å nyte utearealene i fredelige omgivelser.

Samlet sett tilbyr Nyborgveien 20A en ideell kombinasjon av fredelige omgivelser på Kråkerøy, nærhet til daglige nødvendigheter og enkel tilgang til både natur og byliv.

Offentlig kommunikasjon

Fra Nyborgveien 20A har du enkel tilgang til offentlig kommunikasjon med bussholdeplasser i nærheten. Det går jevnlig bussforbindelser til Fredrikstad sentrum og omegn, noe som gjør det praktisk for både pendlere og de som ønsker å benytte seg av byens tilbud.

Skoler og barnehager

Nyborgveien 20A har kort vei til Buskogen barnehage og Langøyåsen barnehage, begge populære alternativer på Kråkerøy. For skolebarn er Rød skole (barneskole) og Kråkerøy ungdomsskole lett tilgjengelige. Området byr også på gode fritidstilbud med idrettsanlegg, lekeplasser og fine turområder i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.06.2005

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
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

Kommuneplan, navn:

Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Formål/Hensynssone:
320 - Flomfare, H320 Storm
1001 - Bebyggelse og anlegg
5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring

Godkjent/vedtatt:
Juni 15, 2023

Reguleringsplan, navn:
Eiendommen er ikke regulert

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på 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:

3107/424/1/163:
04.01.1960 - Dokumentnr: 300015 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 90
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Bestemmelse om tilleggsareal
Opprinnelig tinglyst som påtegning til hjemmel 06.11.1996 dok.nr. 11993. Rettet etter tgl.§ 18 jf. brev 16.04.2013 HFS

05.02.1986 - Dokumentnr: 1300 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:424 Bnr:1 Fnr:239

07.03.2025 - Dokumentnr: 263944 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1526396 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:424 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 857812 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:424 Bnr:1

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.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen offentligrettslig pålegg.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis kr. 20 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per oppsatte fellesvisning (gratis privatvisninger) kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Samlet skal selger betale kr. 134 170,- 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. 3 900,-.

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 9. april 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 99770744

Megler 2

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nyborgveien 20A

Nyborgveien 20A

Nabolaget Møllerodden/Glombo - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.)	264 elever, 14 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.)	300 elever, 17 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl...	335 elever, 21 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	180 elever, 6 klasser	5 min 🚗 2.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	180 elever, 6 klasser	4 min 🚗 2.4 km
Frederik II videregående skole	1277 elever	6 min 🚗 4 km

Offentlig transport

Jøtul	Linje 5, 102	4 min 🚶 0.3 km
Fredrikstad stasjon	Linje RE20, RX20	8 min 🚗 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp		1 t 58 min 🚗
Oslo Gardermoen		1 t 43 min 🚗

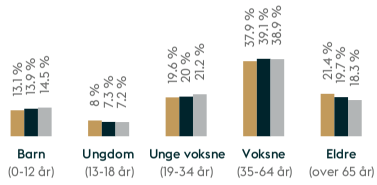
Barnehager

Tørkopp Fus barnehage (0-5 år)	70 barn	9 min 🚶 0.7 km
Glombo barnehage (0-5 år)	45 barn	10 min 🚶 0.8 km
Fotspor barnehage (0-5 år)	41 barn	14 min 🚶 1 km

Dagligvare

Kiwi Kråkerøyhallen	6 min 🚶
Coop Obs Fredrikstad	4 min 🚗

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møllerodden/Glombo	1 105	514
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

⚽ Ilebakken balløkke	4 min 🚶
⚽ Glombo balløkke	9 min 🚶
🏋 SKY Fitness Fredrikstad	4 min 🚗
🏋 EVO Fredrikstad	5 min 🚗

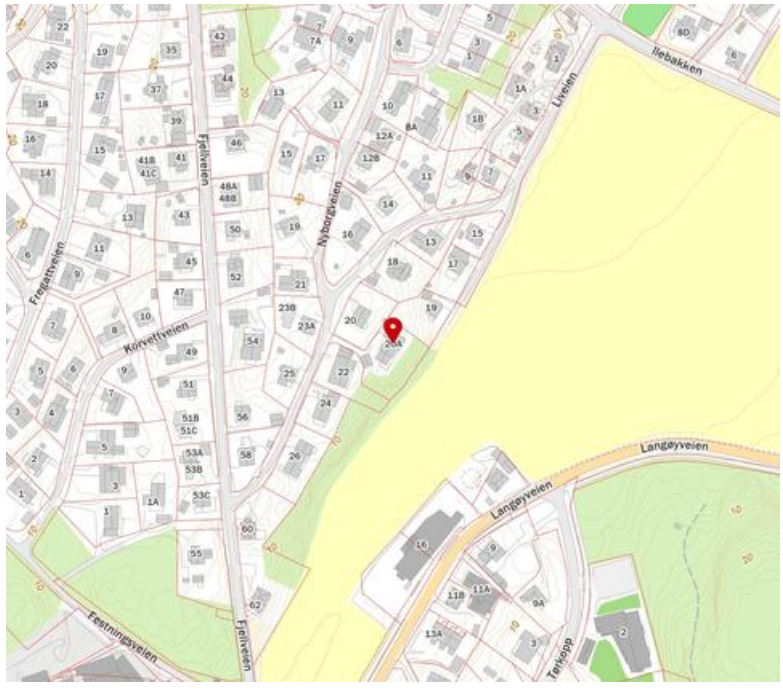
«Er sentralt, men rolig og kort vei til fin natur.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



FINN 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 enebolig
Nyborgveien 20A
1678 Kråkerøy



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 07/04/2025

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:424, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Tanja & Christer Bellmann
Seksjonsnr:	-
Festenr:	163
Andelsnr:	-
Tomt:	1 341 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1960

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.04.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Christer Bellmann
Tilstede under befaringen:	Christer Bellmann
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Tomten er skrående fra nord mot sør, opparbeidet med asfaltert gårdsplass på overside mot garasje, steinbelagt ved inngangsparti med treplattinger, gressarealer og diverse beplantninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold hovedsakelig bestående av fjell. Grunnmur av betong og leca som er fundamentert på fjell, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med ukjent alder, synlig knotteplast enkelte steder, takvann ledet mot avløpssystem. Boligen har kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra kjelleren. I kryprom er det yttervegger av leca og betong, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående og liggende malt trepanel, som i hovedsak antas å være fra byggeår, med noe mindre utskiftninger på enkelte vegger. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer og lufteventiler i toppen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1986/87 og tidlig 1990-tallet, unntatt vindu på bad som er fra 2020, balkongdør på kjøkken fra 2003.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre over eldre del, prefabrikkerte takstoler i tre over nyere del mot sør. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, bordtak, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang, loftet er delvis/ikke gangbart. Loftet har stedvis gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp.

Boligen har eldre terrasse mot sør-øst. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med pilarer/søyler av tre som er forankret mot bakken. Tilfarere anlagt mot husvegg og terrassebord på overside, rekkverk med liggende trekledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre enebolig som har blitt påbygget og omgjort siden byggeår. Boligen fremstår med normal standard, med normal slitasje deretter. Nåværende eiere har utført periodiske oppgraderinger og moderniseringer innvendig. Utvendig fremstår det meste fra oppføringstidspunktet og ved påbygging. Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler på bad, panelovner og peis/ildsteder

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Malt tapet, malt trepanel og MDF. Våtromsplater på baderom
Tak: Malte takplater, malt trepanel og slettmalt
Gulv: Parkett, laminat, belegg og fliser på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 30mm på strekker under 2 meter. Dette er målt i gang ved soverom og wc-rom. Målte høydeforskjeller er utenfor akseptabel toleranse for standardens krav for planhet til gulv

GULV:
-Normal slitasje, noe ufagmessige avslutninger av gulver mot vegg/dører i enkelte rom

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

ANNET:
-Separat wc-rom med gulvmontert toalett, servantinnredning og panelovn. Naturlig ventilering via veggventil i yttervegg

©mstr.no

www.bmtf.no

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Badet er totalrenovert høsten 2020. Elektrisk arbeid er utført av Odin elektro as. Rørlegger arbeid er utført av rørlegger Lars Rudolf Anderson. Støp og membran er utført av Kristoffer Skjønnhaug Reinertsen med våtroms sertifikat. Snekker og malerarbeid er gjort av egen innsats
-Baderoms vindu ble skiftet i 2020. Det er skiftet ut 5 bord ved siden av vindu i 2025. Garasjen har blitt isolert 10cm vegg og tak i 2017, vegger har blitt kledd med rupanel
-Alle vannrør er fornyet ifra inntaket med sanipex rør i rør. Avløpsrør er skiftet fra soil til pvc. Rørlegger arbeid er utført av rørlegger Lars Rudolf Anderson. Arbeidet er utført i 2020
-Kjøkken er totalrenovert i 2017
-Malt utvendig fasader mai 2020
-Overflateoppussing innvendig, maling av overflater og belistning

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
1.etasje	149			73	149	
Kjeller		30				30
SUM BYGNING	149	30		73	149	30
SUM BRA	179					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		27				27
SUM BYGNING		27				27
SUM BRA	27					

BRA-i:

1.etasje:
-Entre, gang, vaskerom, bad, wc-rom, 4 soverom, stue og kjøkken

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

Kjeller:
-Kjellerom

Annet:
-Garasje

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,39 - 2,41 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no
-Deler av kjelleren har lavere takhøyde enn 1,9 meter og er derfor ikke medregnet i tabellen
-Arealmålingen i kan være noe unøyaktig grunnet boligens form og ujevnt gulv i kjelleren

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende garasje på ca. 28kvm (Det er kun foretatt en beskrivelse)

Byggemåte:
-Støpt betongsåle med ringmur av leca. Yttervegger med bindingsverk av tre som er isolert, platekledning på innside og malt trepanel på utside. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong

Innhold:
-Innlagt strøm
-Automatisk leddet garasjeport
-Biloppstillingsplass til 1 bil

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

07/04/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Grunnforhold hovedsakelig bestående av fjell. Grunnmur av betong og leca som er fundamentert på fjell, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med ukjent alder, synlig knotteplast enkelte steder, takvann ledet mot avløpssystem.

Merknader:
-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist flere steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng
-Flere sider av grunnmur/leca mangler puss/slamming. Ubehandlet leca kan trekke til seg fuktighet, og bør behandles med puss/slamming
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med

TG 2 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

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

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

Boligen har kryprom under deler av boligen, via tilkomst fra kjelleren. I kryprom er det yttervegger av leca og betong, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunn med oppfylte masser. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

Merknader:
-Nokså ujevnt terreng i kryprom hvor vann kan samle seg, det observeres at det renner/samle seg vann der bereder er plassert
-For å unngå kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon, anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn. Fuktsperre/plastfolie mot grunn vil hindre at fukt fra grunnen avdunster til krypromslufta, som videre kan gi fuktskader i trekonstruksjon
-Tomtens form og terrengforhold vil kunne gjøre kryprom sårbar for ytre fuktpåkjenninger. Det tolkes ut ifra terrengforhold at overvann/regnvann vil påvirke rom som ligger under terreng da terreng heller mot grunnmur

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er skrående fra nord mot sør, opparbeidet med asfaltert gårdsplass på overside mot garasje, steinbelagt ved inngangsparti med treplattinger, gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:
-Terreng heller mot boligen fra nord og kan gi fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. 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
-Steinbelagte arealer er nokså ujevnt med fare for at vann kan samle seg enkelte steder, som videre kan gi fuktpåkjenninger på kryprom/rom under terreng

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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 påvist konstruksjonsfeil.

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 stående og liggende malt trepanel, som i hovedsak antas å være fra byggeår, med noe mindre utskiftninger på enkelte vegger. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Selger opplyser om at yttervegger ble sist malt/behandler i 2021

Merknader:
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten anbefalt luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, flere 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 registreres åpent parti i bunn bak kledning på hushjørne mot nord-øst. Dette gjør konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler sårbar for at mus kan trenge inn
-Dels bobler i malingen og tørkesprekker på fukt- og værutsatte områder
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger. Det må kunne forventes videre vedlikehold og utskiftninger i fremtiden

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 og lufteventiler i toppen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1986/87 og tidlig 1990-tallet, unntatt vindu på bad som er fra 2020, balkongdør på kjøkken fra 2003

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

Merknader:
-Som nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, flere 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
-Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon på flere vinduer/balkongdører. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
-Sprukket glass på soveromsvindu mot sør-vest
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes. Sprukket glass på soveromsvindu gis TG-3

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre over eldre del, prefabrikkerte takstoler i tre over nyere del mot sør, utvendig er taket tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå
-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen

Merknader:
-Lufting/ventilering er mangelfull, ved manglende lufting/ventilering av konstruksjon vil det kunne oppstå kondens, som videre kan gi fukt- og råteskader. Ventilering bør etableres slik ytterligere skader unngås
-Deler av konstruksjonen fra byggeår er oppført etter eldre byggemåte, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Varierende

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, bordtak, takpapp, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

-Det opplyses fra tidligere at boligen ble tilbygget i 1997 og 2004, det er da varierende alder på undertak og taktekking, boligen er opprinnelig fra 1960-tallet. Takstein på opprinnelig del ble lagt om i 2011
-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via stige/bakkenivå

Merknader:
-Undertak på opprinnelig del er fra byggeår (60 år), over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Taktekkingen har varierende alder fra 1997, 2004 og 2011. Det er ingen tegn til funksjonssvikt i tekkingen utover normal slitasje som kommer av alder og normal slitasje

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang, loftet er delvis/ikke gangbart. Loftet har stedvis gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp.

-Loft over tilbygg mot sør er kun kontrollert via lukens lysåpning

Merknader:
-Manglende tilstrekkelig ventilering/lufting av konstruksjonen, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fukt- og råteskader. Lufting bør etableres for å unngå ytterligere skader
-Det er tegn til biebol/vipsebol enkelte steder, ingen tegn til aktivt liv på befaringsdagen
-Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens
-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. Ved løfting av isolasjon mot etasjeskille er det ingen tegn til dampsperre

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har eldre terrasse mot sør-øst. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med pilarer/søyler av tre som er forankret mot bakken. Tilfarere anlagt mot husvegg og terrassebord på overside, rekkverk med liggende trekledning.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:
-Terrassen er noe underdimensjonert, det måles en avstand mellom tilfarer på over 0,8 meter, og det er merkbar svikt/nedbøyning i gulvet. Gulvet er også av eldre dato, som er en tynnere dimensjon enn dagens terrassegulv
-Rekkverkshøyde måles til 0,93 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng
-Avstand mellom liggende trekledning til rekkverk er over 20mm, rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm
-Det registreres noe retningsavvik i konstruksjon. Terrassen er moden for oppgraderinger
-For videre fremtidig bruk, må det kunne forventes oppgraderinger og utskiftninger i nær fremtid

7. Våtrom

7.1 Bad

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 avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet ble renovert i 2020

Våtromsplater på vegger og malt slett himling med downlights. Badet har servantinnredning med skaper og speil, vegghengt toalett, badekar med glassdører. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

-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
-Innredning har svellet flere steder, som kan komme i følge av manglende luftutveksling som nevnt ovenfor
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

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 høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med sokkelfis og gulvvarme, sluk under badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Fallforhold rundt sluk er noe begrenset å kontrollere da badekar står plassert over

Merknader:
-Det er målt ledende fall fra dør og vegger mot der badekar er plassert, høydeforskjell på minimum 25mm fra sluk til topp synlig membran over ferdig gulv kan ikke konstateres på befaringsdagen

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2020

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av våtromsplater, smøremembran og mansjetter.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(wc-rom) for kontroll av fukt. Noe begrenset å måle konstruksjonen da vegg mot bad er eldre yttervegg
-Plastsluk med vannlås, selvklebende mansjett og smøremembran påvist under klemring
-Selger har fremlagt bilder av badet ved renovering. Bilder viser mansjetter og smøremembran før legging av fliser

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Eldre vaskerom, antatt fra byggeår.

Tapetserte vegger og malt slett himling. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask. Mekanisk avtrekk i tak/yttervegg.

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

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Overflater og utstyr har høy alder, vaskerommet er modent for oppgradering

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under vask.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er målt lokalt fall mot sluk fra vegger og dører

Merknader:
-Gulvbelegg har høy alder, og er modent for oppgradering

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av belegg på gulv med hulkil, tapetserte vegger.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(gang) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-Eldre støpejernssluk og eldre overflater fra byggeår
-TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand på våtrommet. Vaskerommet er modent for oppgradering/rehabilitering

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

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.

IKEA kjøkken fra 2017.

Malt trepanel på vegger med plater over benk, trepanel i tak og laminatgulv med gulvvarme. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn, frittstående kjøleskap. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:
-Dels bruksmerker og avskallete fronter. Flere fronter har også behov for justeringer. Kjøkkenet fremstår funksjonelt med normal slitasje som kan forventes av bruk og alder
-Oppvaskmaskin var løs og ikke festet til sideskrog på befaringsdagen, ved at denne er løs vil kunne gå utover levetiden på maskinen. Denne er nå festet ifølge eier

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Deler av kjelleren ligger under terreng og har tilkomst via dør under terrasse mot sør-øst. Vegger i kjeller har betong og leca, etasjeskille i trekonstruksjon.

Merknader:
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt ventilering i kjeller. Det er viktig med god ventilering i kjeller, da det ofte er fuktigere miljø i kjellerrom
-Tomtens form og terrengforhold vil kunne gjøre rom som ligger under terreng sårbar for ytre fuktpåkjenninger. Det tolkes ut ifra terrengforhold at overvann/regnvann vil påvirke rom som ligger under terreng da terreng heller mot grunnmur

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Gulv i kjeller har betong, synlig fjell og oppfylte masser av grus.

Merknader:
-Betonggulvet er noe ujevnt, samt ujevnt terreng av fjell. Det er ingen fuktsperre etablert mot grunn. 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

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjelleren har ingen påforede vegger, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført.

Merknader:

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 tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke 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 og soil. Rørskap plasset i kjelleren. 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 og fordelerskap lokalisert i kjeller

Merknader:
-Fordelerskap er plassert i kjeller og er ikke lekkasjesikret, lekkasje fra systemet vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør ytterligere skader. Lekkasjesikring bør etableres
-Avløpslufting av soil som er underdimensjonert. Avløpslufting skal føres over tak med minst samme dimensjon som starten av avløpssystemet
-Vegghengt toalett på bad i 1 etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig
-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. Det må kunne påregnes utskiftinger av det eldre anlegget ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Berederen er ikke lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i kjelleren. 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:
-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
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått
-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

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

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

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrom. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Ventilering av oppholdsrom er tilstrekkelig iht den gangs byggemåte. Det kan med fordel monteres 1 stk veggventil i yttervegg i hvert oppholdsrom for å sikre god gjennomlufting

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Anlegget er skjult og utenpåliggende, det er totalt 15 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for opplegg til kjøkken, utført av Odin Elektro

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 er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

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

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger tegninger for boligen som samsvarer med dagens bruk, datert 14.april 2003
-Det foreligger tegninger for garasje, datert 6.juni 2006

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig, datert 24.06.2005

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder er ukjent, siste tilbudt dato er 24.02.2022

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist flere steder, topplist bør monteres for å unngå vanninsig mellom plast og grunnmur, som videre kan føre til fuktpåkjenninger i rom som ligger under terreng -Flere sider av grunnmur/leca mangler puss/slamming. Ubehandlet leca kan trekke til seg fuktighet, og bør behandles med puss/slamming -Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med
1.2	Krypekjeller
	-Nokså ujevnt terreng i kryprom hvor vann kan samle seg, det observeres at det renner/samle seg vann der bereder er plassert -For å unngå kondens, og at fukt trekker seg inn i trekonstruksjon, anbefales det å etablere fuktsperre mot grunn. Fuktsperre/plastfolie mot grunn vil hindre at fukt fra grunnen avdunster til kryproms lufta, som videre kan gi fuktskader i trekonstruksjon -Tomtens form og terrengforhold vil kunne gjøre kryprom sårbar for ytre fuktpåkjenninger. Det tolkes ut ifra terrengforhold at overvann/regnvann vil påvirke rom som ligger under terreng da terreng heller mot grunnmur
1.3	Terrengforhold
	-Terreng heller mot boligen fra nord og kan gi fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. 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 -Steinbelagte arealer er nokså ujevnt med fare for at vann kan samle seg enkelte steder, som videre kan gi fuktpåkjenninger på kryprom/rom under terreng
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten anbefalt luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, flere 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 registreres åpent parti i bunn bak kledning på hushjørne mot nord-øst. Dette gjør konstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler sårbar for at mus kan trenge inn -Dels bobler i malingen og tørkesprekker på fukt- og værutsatte områder -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte som avviker fra dagens standard til isolasjonsmengde og tetthet. Slike konstruksjoner vil kunne kreve hyppigere vedlikehold og utskiftninger. Det må kunne forventes videre vedlikehold og utskiftninger i fremtiden
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, flere 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 -Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon på flere vinduer/balkongdører. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye -Sprukket glass på soveromsvindu mot sør-vest -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes. Sprukket glass på soveromsvindu gis TG-3
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Lufting/ventilering er mangelfull, ved manglende lufting/ventilering av konstruksjon vil det kunne oppstå kondens, som videre kan gi fukt- og råteskader. Ventilering bør etableres slik ytterligere skader unngås -Deler av konstruksjonen fra byggeår er oppført etter eldre byggemåte, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til dimensjonering og ventilering
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Undertak på opprinnelig del er fra byggeår (60 år), over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Taktekkingen har varierende alder fra 1997, 2004 og 2011. Det er ingen tegn til funksjonssvikt i tekkingen utover normal slitasje som kommer av alder og normal slitasje

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Manglende tilstrekkelig ventilering/lufting av konstruksjonen, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fukt- og råteskader. Lufting bør etableres for å unngå ytterligere skader -Det er tegn til biebol/vipsebol enkelte steder, ingen tegn til aktivt liv på befaringsdagen -Avløpslufting over tak er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens -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. Ved løfting av isolasjon mot etasjeskille er det ingen tegn til dampsperre
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Terrassen er noe underdimensjonert, det måles en avstand mellom tilfarer på over 0,8 meter, og det er merkbar svikt/nedbøyning i gulvet. Gulvet er også av eldre dato, som er en tynnere dimensjon enn dagens terrassegulv -Rekkverkshøyde måles til 0,93 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng -Avstand mellom liggende trekledning til rekkverk er over 20mm, rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm -Det registreres noe retningsavvik i konstruksjon. Terrassen er moden for oppgraderinger -For videre fremtidig bruk, må det kunne forventes oppgraderinger og utskiftninger i nær fremtid
7.1.1	Bad 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 -Innredning har svellet flere steder, som kan komme i følge av manglende luftutveksling som nevnt ovenfor -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det er målt ledende fall fra dør og vegger mot der badekar er plassert, høydeforskjell på minimum 25mm fra sluk til topp synlig membran over ferdig gulv kan ikke konstateres på befaringsdagen
7.2.1	Vaskerom 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 -Overflater og utstyr har høy alder, vaskerommet er modent for oppgradering
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	-Gulvbelegg har høy alder, og er modent for oppgradering
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er ikke etablert tilstrekkelig med anbefalt ventilering i kjeller. Det er viktig med god ventilering i kjeller, da det ofte er fuktigere miljø i kjellerrom -Tomtens form og terrengforhold vil kunne gjøre rom som ligger under terreng sårbar for ytre fuktpåkjenninger. Det tolkes ut ifra terrengforhold at overvann/regnvann vil påvirke rom som ligger under terreng da terreng heller mot grunnmur
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Betonggulvet er noe ujevnt, samt ujevnt terreng av fjell. Det er ingen fuktsperre etablert mot grunn. 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
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Fordelerskap er plassert i kjeller og er ikke lekkasjesikret, lekkasje fra systemet vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør ytterligere skader. Lekkasjesikring bør etableres -Avløpslufting av soil som er underdimensjonert. Avløpslufting skal føres over tak med minst samme dimensjon som starten av avløpssystemet -Vegghengt toalett på bad i 1 etasje har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig -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. Det må kunne påregnes utskiftinger av det eldre anlegget ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner
10.2	Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

	-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 -Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått -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
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilluft til våtrom. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Ventilering av oppholdsrom er tilstrekkelig iht den gangs byggemåte. Det kan med fordel monteres 1 stk veggventil i yttervegg i hvert oppholdsrom for å sikre god gjennomlufting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre støpejernssluk og eldre overflater fra byggeår -TG-3 settes på bakgrunn av alder og tilstand på våtrommet. Vaskerommet er modent for oppgradering/rehabilitering
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bellmann, Christer	9578-5999-4-1283699	2025-03-06 00:16:52
Bellmann, Tanja Q C	9578-5999-4-3086053	2025-03-06 08:10:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mar. 2025

Oppdragsnummer
30-0081/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nyborgveien 20A, 1678 KRÅKERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Tanja Quintana Clemmensen Bellmann, Christer Bellmann

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. oktober 2014

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: 2167248
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er totalrenovert høsten 2020. Elektrisk arbeid er utført av Odin elektro as. Rørlegger arbeid er utført av rørlegger Lars Rudolf Anderson. Støp og membran er utført av Kristoffer Skjønnhaug Reinertsen med våtroms sertifikat. Snekker og malerarbeid er gjort av egen innsats

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran og sluk arbeid er utført av Kristoffer Skjønnhaug reinertsen med våtroms sertifikat . Arbeidet er utført høsten 2020

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidene er dokumentert med bilder.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Baderoms vindu ble skiftet i 2020. Det er skiftet ut 5 bord ved siden av vindu i 2025. Garasjen har blitt isolert 10cm vegg og tak i 2017, vegger har blitt kledd med rupanel.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er lagt ned renne med rist ved porten til gården. Huset ligger på fjell.

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: Odin elektro as i 2017 og 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2020 av Odin elektro as

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

Nei

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: Alle vannrør er fornyet ifra inntaket med sanipex rør i rør. Avløpsrør er skiftet fra soil til pvc. Rørlegger arbeid er utført av rørlegger Lars Rudolf Anderson. Arbeidet er utført i 2020.

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det er bygd på kjøkken, 2 soverom, toalett og ekstra stue av tidligere eier i 2006

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og avløp

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke oljetank, sentralfyr og det er naturlig ventilasjon.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken er totalrenovert i 2017 . Vann og avløp ble skiftet i 2020 av rørlegger Lars Rudolf Anderson. Elektrisk utført av Odin elektro as. Sarpsborg park og anlegg støpte nytt gulv. Snekkerarbeid, maling og montering av nytt IKEA kjøkken er gjort med egeninnsats. Ny vvb i 2020 i f m renovering av badet. Utover dette er følgende arbeider gjort med egeninnsats. Soverom 1 : 2025 Sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Lister, vegg ,vindu, dør og tak er malt. Det er montert pax garderobe fra IKEA og plassbygde hyller på siden. Soverom 2: 2025 Sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Lister, vegg ,vindu, dør og tak er malt. Soverom 3 : 2025 Sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Lister, vegg ,vinduer, dør og tak er malt. Det er lagt nytt Wikanders korkvinyl gulv. Soverom 4: 2025 Sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Lister, vegg ,vindu, dør og tak er malt. Det er lagt nytt Wikanders korkvinyl gulv. Vaskerom: 2025 Spikerhull i lister og tak er sparklet. Taket og dører er malt. Det er montert vinyltapet med våtroms lim. Gang/stue utenfor bad og soverom : 2025 Sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Lister, vegg ,vinduer, dør og tak er malt. Stue: 2025 Sparklet og malt taket, dører og vinduer er malt. Kontor: 2025 Furugulvet er slipt, sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Dør og vinduer er malt. Yttergang : 2025 Sparkling av spikerhull i lister, vegg og tak. Lister, vegg ,dører og tak er malt. Øvrig: 2025 Alle terskler er slipt og lakkert. Tetningslister på alle dører og vinduer er skiftet ut. Nye Dørhåndtak er montert på alle innerdører

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?

Ja

Beskriv: Ved riving av badet dukket det opp råte i vegg og gulv. Dette ble skiftet ut og er dokumentert med bilder.

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?
Ja

Beskriv: Det innerste glasset i vindu lengst mot sør på soverom 3 har en sprekk i høyre hjørne.

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.
Ja

Beskriv: Det har vært mus som har kommet opp ved vannrør på kjøkkenet. Det ble satt ut feller og gift. Åpningen er tettet.

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? Tidligere salgsoppgave fra 2014.

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

Eventuell kommentar: Festeavgiften ble regulert i 2022

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0081/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bellmann, Tanja Q C	2025-03-06	Bellmann, Christer	2025-03-06

Identifikasjon: bankID Bellmann, Tanja Q C

Identifikasjon: bankID Bellmann, Christer

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

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/MATS BREMSETH KVERNLAND
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0081/25
Vår referanse: 3689213/25848493
Bestilling: C3 2025-02-28 (4) 81

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300015	86	4.1.1960	ERKLÆRING/AVTALE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	424	1	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

12/1960

Kgl. Tinglysningsrembede

G R U N N B R E V .

Stempelavg. kr. 25,-

Undertegnede eier av gnr. 24, bnr. 1, stad i Kråkerøy, Durban Sundbye, f. 25/8-1897, erkjenner herved å ha bortleiet nedenfor beskrevne tomt til Björn Edvardsen, f. 27/4-1916 og etterkommende innehavere av festeretten og eiere av den på tomten til enhver tid stående bebyggelse.

Tomten er oppmålt og kartlagt ved lovlig oppmålingsforretning avholdt 15. september 1959 av oppmålingssjefen i Kråkerøy.
Tomtens areal utgjør 942,78 kv.m.
Tomtens grenser beskrives således:
Delet tar sin begynnelse i parsellens nordre hjørne i en bolt i delet med Rolf Jensen og Arnt Bunes. Følger sistnevnte dele 31,45 m. i SØ. retn. til bolt ved reg. vei. Går langs denne 30,95 m. i SSV. retn. til bolt. Derfra 33,85 m. i NV. retn. til bolt ved reg. vei. Går så 27,40 m. i NNØ. retn. tilbake til utgangspunktet.

For denne tomt skal der betales en årlig grunnleie kr. 90,oo - nitti kroner - der erlegges uoppfordret, av festeren eller etterkommende innehavere av festeretten. Grunnleien betales forskuddsvis hvert år 5. januar og første gang 5. januar 1960.

Leietiden fastsettes til 99 - nittini - år regnet fra 5. januar 1960. Ved leietidens utløp skal den daværende innehaver av festeretten være berettiget til å få leieforholdet fornyet for ytterligere 99 år på vilkår, som i mangel av overenskomst, fastsettes ved offentlig skjönn.

I leietiden kan dog både grunneieren og festeren forlange leien regulert hvert 20. år. Reguleringen kan da foretas både opp og ned under hensyntagen til endringer i det alminnelige rentenivå eller endringer i grunneiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Blir partene ikke enige om leiens størrelse fastsettes den ved skjönn etter kapitel 1 i skjönnsloven av 1917. Omkostningene vedr. skjönnet utredes etter skjönnslovens bestemmelser, og omkostninger ved event. overskjönn utredes likeledes etter de nevnte bestemmelser. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den verdi arealet har på omregningstiden og etter den vanlige rentefot på den tid.

Tomten bortleies for oppförelse av bolighus. Festeren har rett til overdragelse av festeretten i forbindelse med overdragelse av bebyggelsen på tomten. Bebyggelsen på tomten må ikke nedrives eller fjernes uten grunneierens tillatelse.

Leieren er forpliktet til å holde bebyggelsen forsikret i et selskap som grunneieren har anerkjent.

Leieren må ikke bortleie noen del av tomten til andres bebyggelse eller benyttelse.

Festeren må for egen regning besörge tomten inngjerdet, men festeren behöver ikke å gjöre dette för grunneieren krever det.

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 424	**Bnr:** 1	**Fnr:** 163	Snr: 0
Adresse:	Nyborgveien 20A		
Areal:	1341.5 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	320 - Flomfare, H320 Storm 1001 - Bebyggelse og anlegg 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

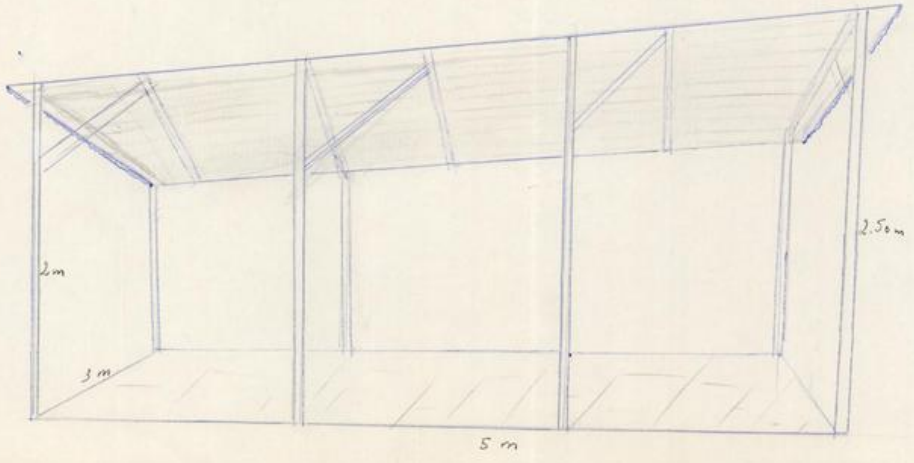
Usikre grenser.
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Midlertidig garasje - "CAR-PORT"

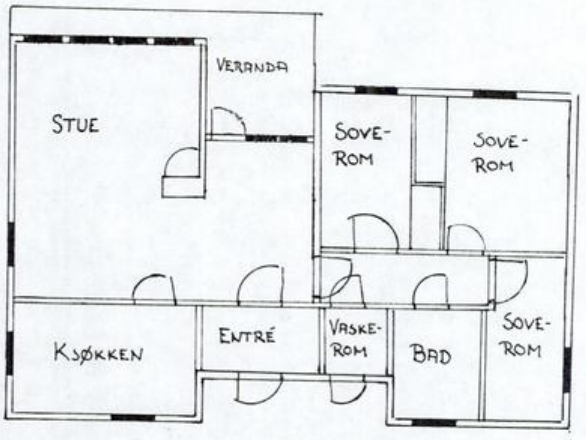
Bjørn Edvardsen
Nyborgv. 20 A
Rød

Mål: Lengde 5 m.
Bredde 3 m.
Høyde 2.50 - 2 m.

Materialer: 2 x 4" stolper
Eternit-plater til tak.

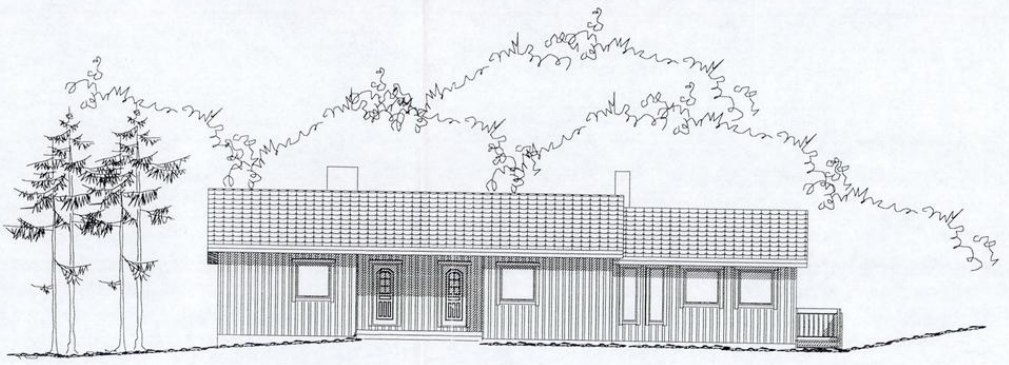


GAMMEL TEGNING

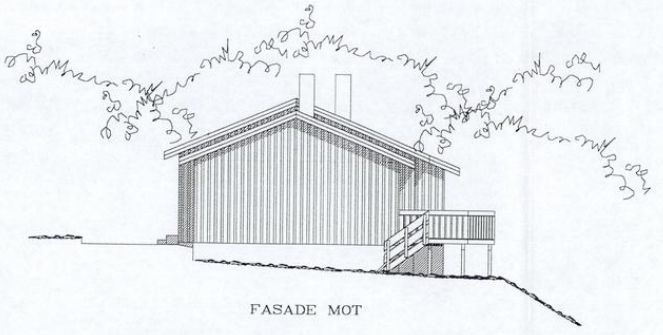


MÅLESTOKK 1:100

Veranda bygges ikke til en TV-stue og ny veranda bygges langs husets sydøstre side (se ny tegning)



FASADE MOT



FASADE MOT

0. SEPT

REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO

BYGGHERRE : LASSE VIBORG
BYGGEPLASS : NYBORGV. 20 A., KRAKERØY
TEGN. TYPE : FASADER

MÅLESTOKK : 1:100
DATO 11.09.96
TEGN. K.UPPMAN
KONTR.

HUSTYPE : | KONSULENT :
TILBYGG

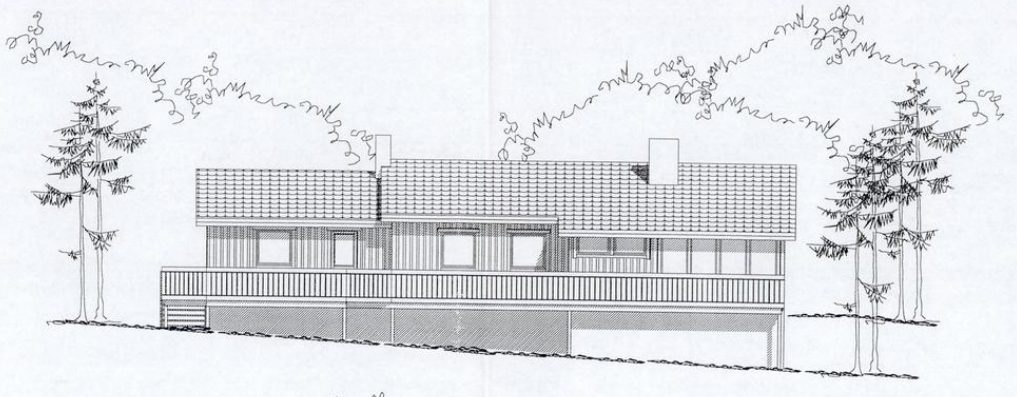
DISKETT NR. K2721
TEGN. NR. A3 - 5746

ARKITEKT : ARCOPLAN AS

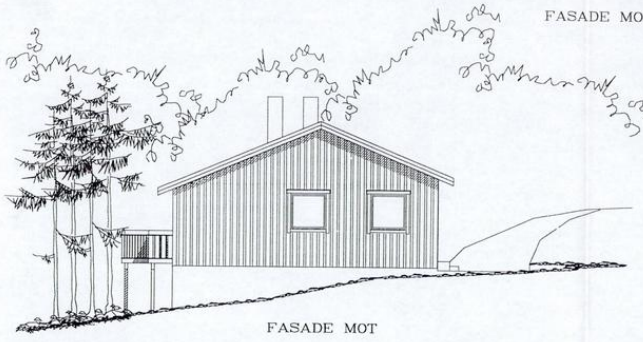
Block Watne

TLF. 63398761
FAX. 63398870
ARCOPLAN AS

TEGNINGEN MÅ IKKEBRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT



FASADE MOT

0. SEPT

REV. | BESKRIVELSE | SIGN. | DATO

BYGGHERRE : LASSE VIBORG
BYGGEPLASS : NYBORGV. 20 A., KRAKERØY
TEGN. TYPE : FASADER

MÅLESTOKK : 1:100
DATO 11.09.96
TEGN. K.UPPMAN
KONTR.

HUSTYPE : | KONSULENT :
TILBYGG

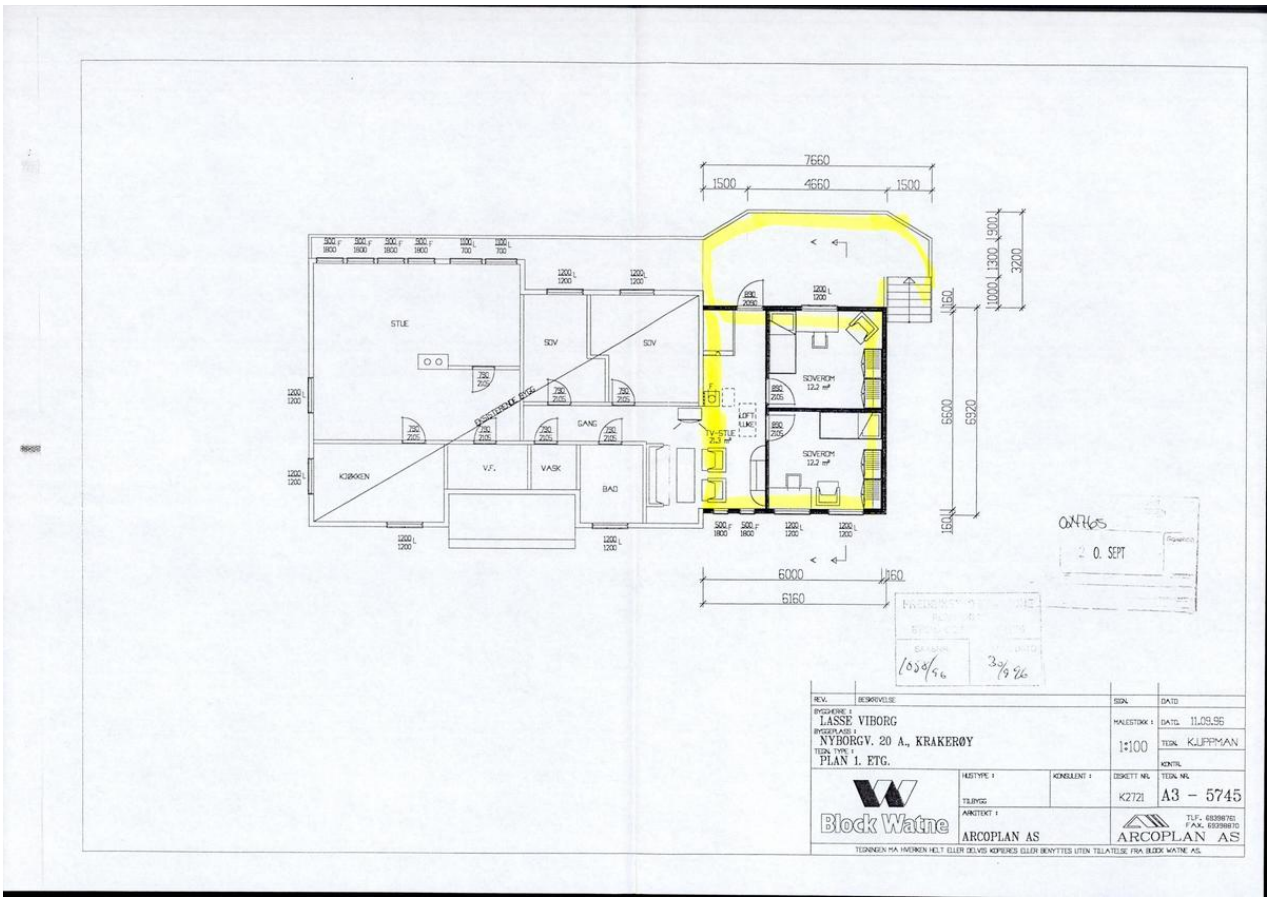
DISKETT NR. K2721
TEGN. NR. A3 - 5747

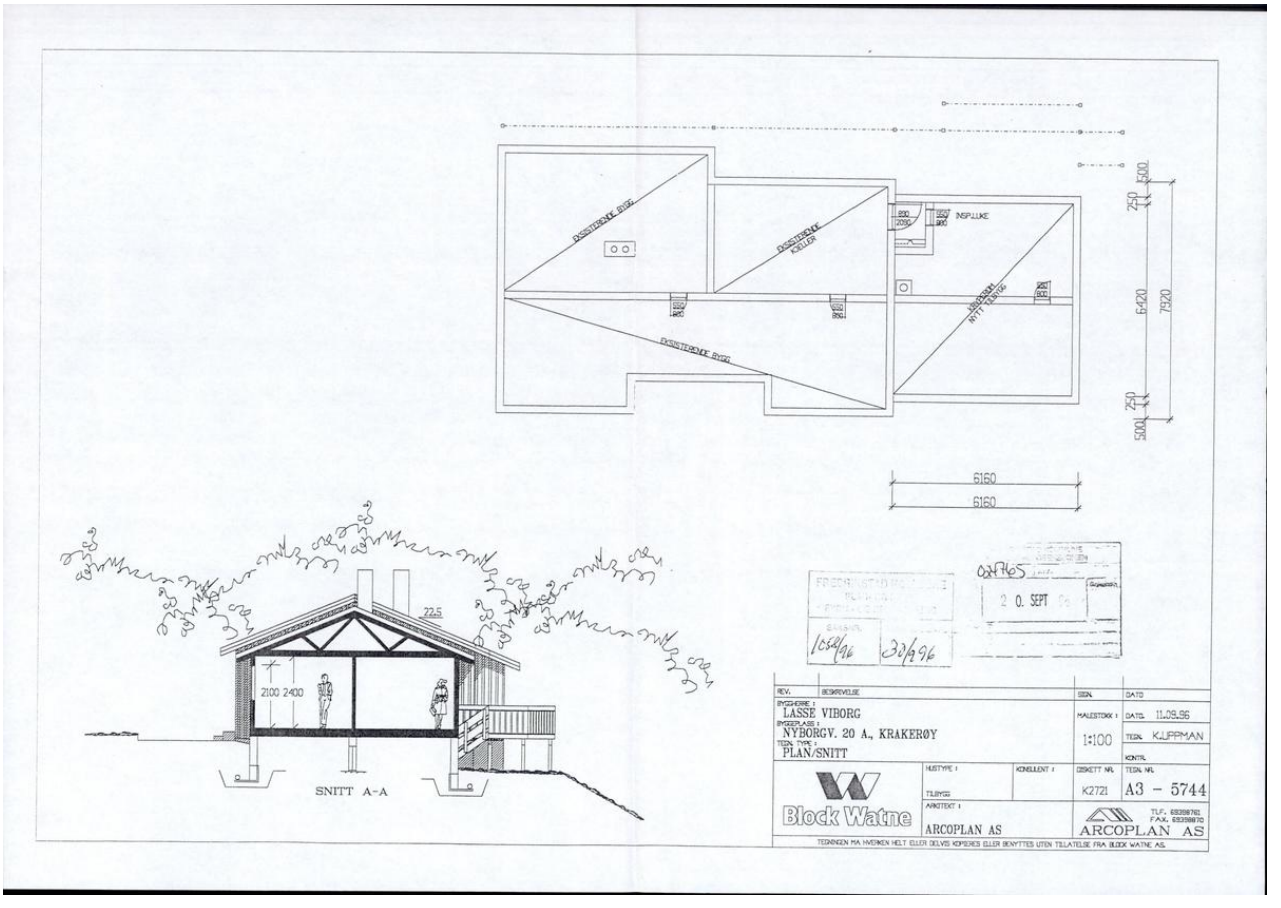
ARKITEKT : ARCOPLAN AS

Block Watne

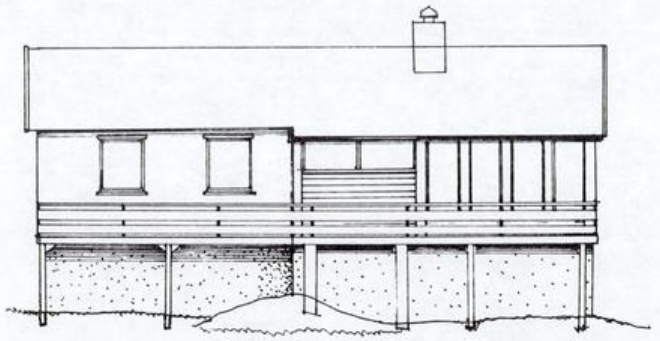
TLF. 63398761
FAX. 63398870
ARCOPLAN AS

TEGNINGEN MÅ IKKEBRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

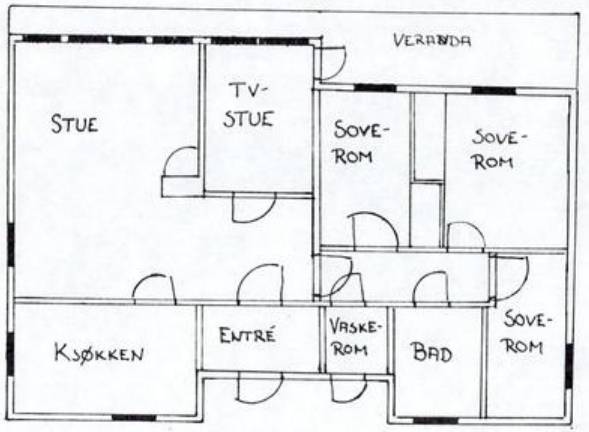

7660
1500
4660
1500
STUE
SOV
SOV
SOVEROM
12,2 m²
SOVEROM
12,2 m²
GANG
TV-STUE
25,3 m²
LOFT LUKE
KJØKKEN
V.F.
VASK
BAD
6600
6920
1600
6000
160
6160
2 0. SEPT
10/9/96
3/9/96
REV.
BESKRIVELSE
SIGN.
DATO
BYGGHERRE I:
LASSE VIBORG
BYGGEPLASS I:
NYBORGV. 20 A., KRAKERØY
TEGN. TYP I:
PLAN 1. ETG.
MÅLESTOKK I:
1:100
DATO 11.09.96
TEGN. KJIPPMAN
KONTR.
HUSTYPE I:
TILBYGG
KONSULENT I:
DISKETT NR.
K2721
TEGN. NR.
A3 - 5745
ARKITEKT I:
ARCOPLAN AS
TLF. 69398761
FAX. 69398870
ARCOPLAN AS
Block Watne
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


INSP.LUKE
6160
6160
250
500
6420
7920
250
500
22,5
2100
2400
SNITT A-A
2 0. SEPT
10/9/96
3/9/96
REV.
BESKRIVELSE
SIGN.
DATO
BYGGHERRE I:
LASSE VIBORG
BYGGEPLASS I:
NYBORGV. 20 A., KRAKERØY
TEGN. TYP I:
PLAN/SNITT
MÅLESTOKK I:
1:100
DATO 11.09.96
TEGN. KJIPPMAN
KONTR.
HUSTYPE I:
TILBYGG
KONSULENT I:
DISKETT NR.
K2721
TEGN. NR.
A3 - 5744
ARKITEKT I:
ARCOPLAN AS
TLF. 69398761
FAX. 69398870
ARCOPLAN AS
Block Watne
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

NY TEGNING

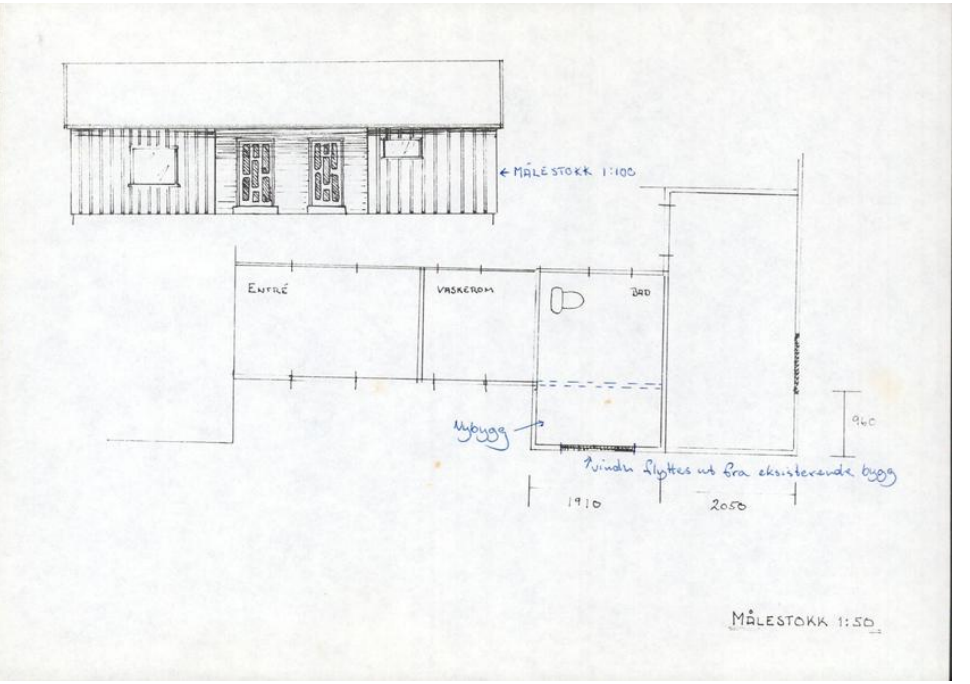


SYDØST



TOM KLEPAKER
NYBORGVN 28A

MÅLESTOKK 1:100



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Borg Total AS

pb. 385
1601 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2003/7832-62100/2005-PEBH	424/1/163	24.06.2005

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1112/05

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert *, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Nyborgveien 20 A
Gnr. 424 **Bnr. 1** **Fnr. 163**

Arbeidets art: Tilbygg til bolig

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Per Bjørn Homstvedt
overingeniør

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto: 5122 05 77000

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. | Side / av

Gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr. 424 | Bnr. 1 | Festenr. 163 | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse: Nyborgveien 20 A | Postnr. 1678 | Poststed KRÅKERØY

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☐ Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1112/05 BEHANDLDATO 24/6-05

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

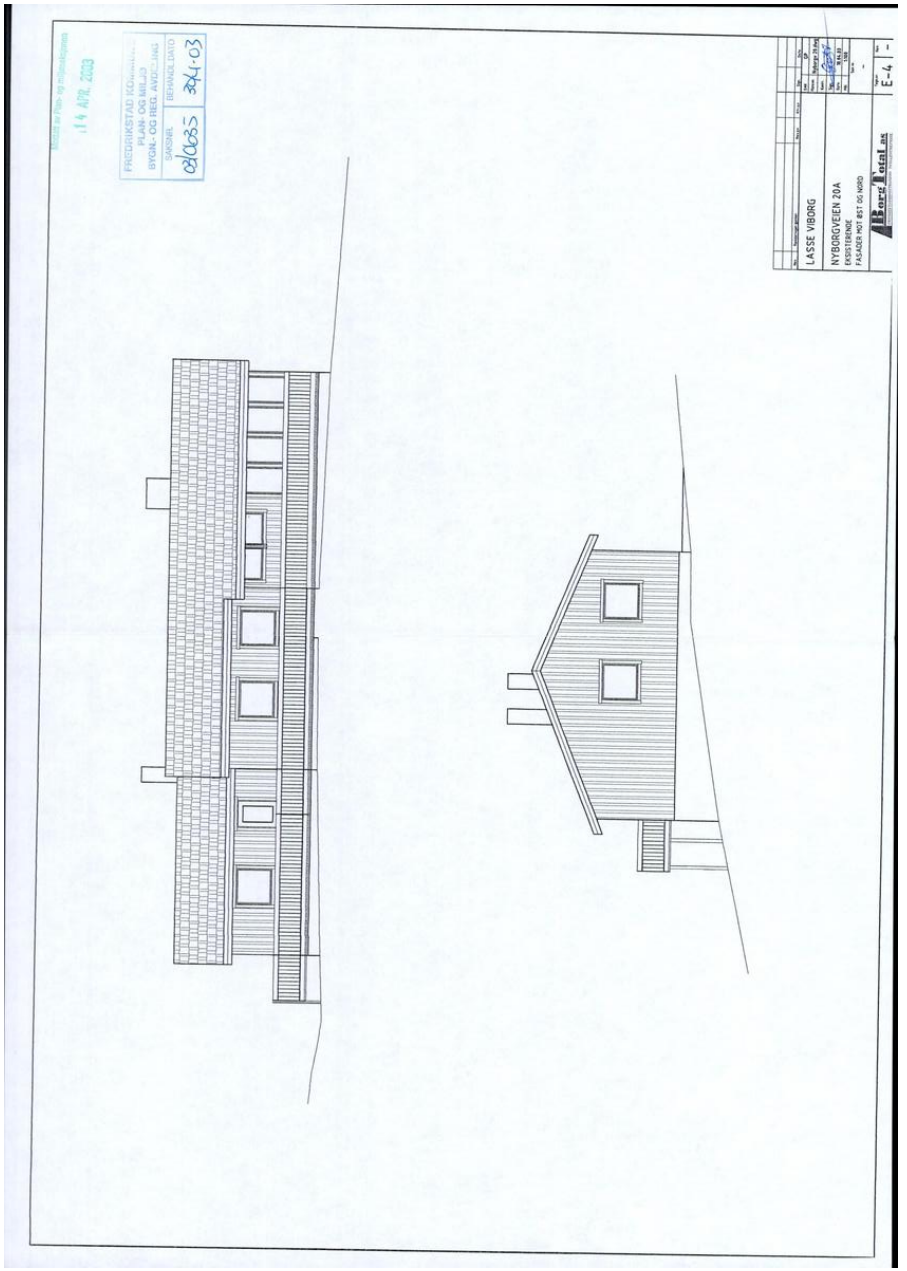
Foretak/Tiltakshaver: BorgTotal AS
Dato 19/6-05 Underskrift Runar Helgesen
Gjentas med blokkbokstaver: Runar Helgesen

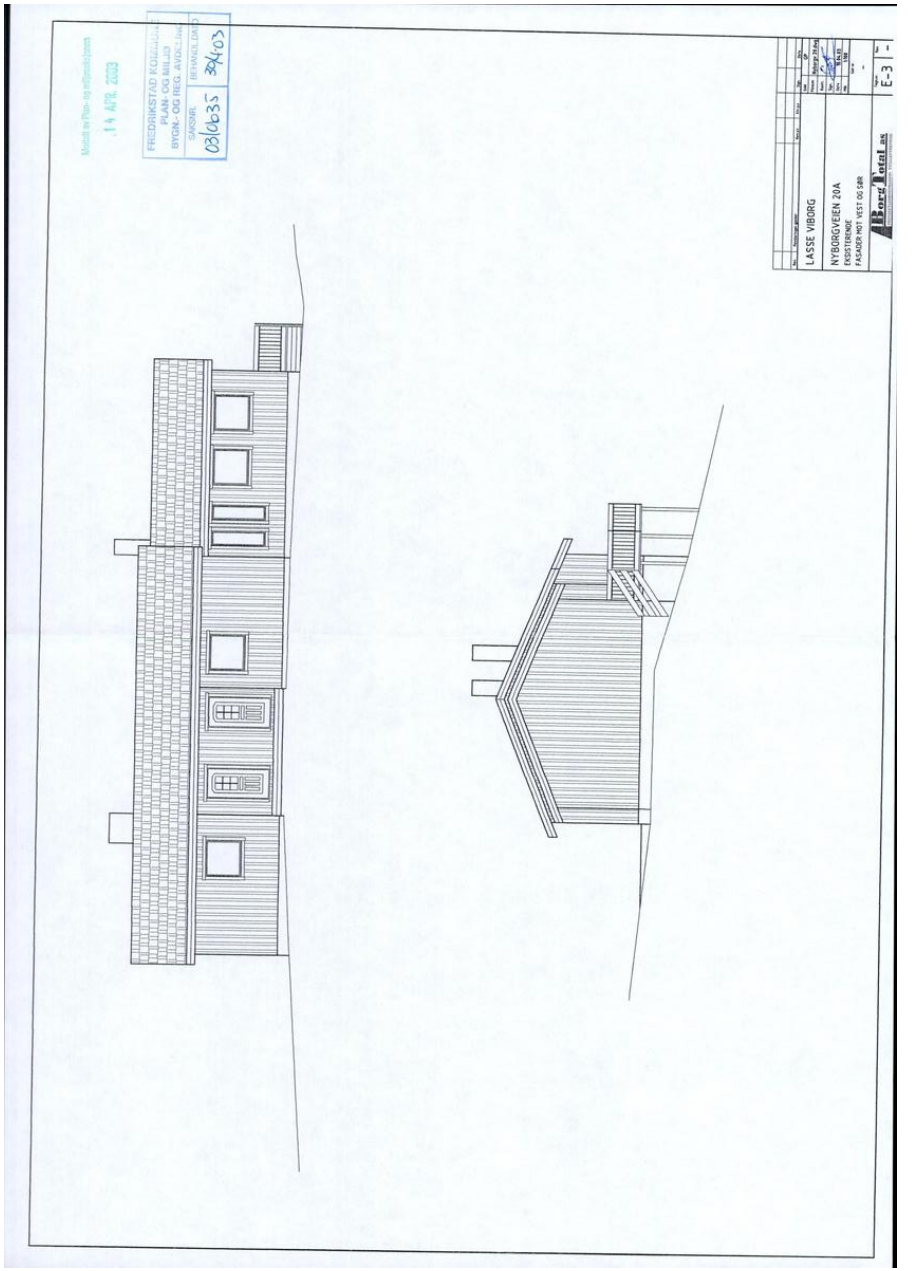
FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNE/ARKIVET
SAKSNR. 2003/7832 LØPENR. 58219/2005
KASS.ÅR KOPI
SAKSBEH. PEBH 14 JUNI 2005 ARKIV DATOSIGN
ARKIVDEL KAR-GBN-A
KLASSERING 424/1/163 LYN

Copyright NBR Nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Side 1 av 1

Reg 03/07832-1

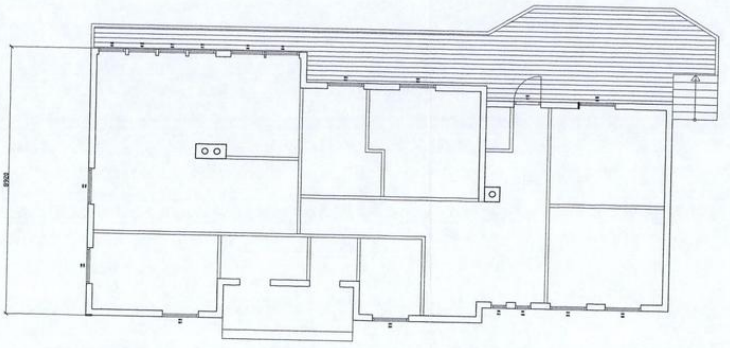

Mottatt av Plan- og miljøetaten
14 APR. 2003
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVD.-ING
SAKSNR.
03/635
BEHANDLINGSDATO
34-03
LASSE VIBORG
NYBORGVEIEN 20A
EKSISTERENDE
FASADER MOT ØST OG NORD
Bærd Total as
E-4
-


Mottatt av Plan- og miljøetaten
14 APR. 2003
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVD.-ING
SAKSNR.
03/635
BEHANDLINGSDATO
34/03
LASSE VIBORG
NYBORGVEIEN 20A
EKSISTERENDE
FASADER MOT VEST OG SØR
Bærd Total as
E-3
-

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
14 APR. 2003

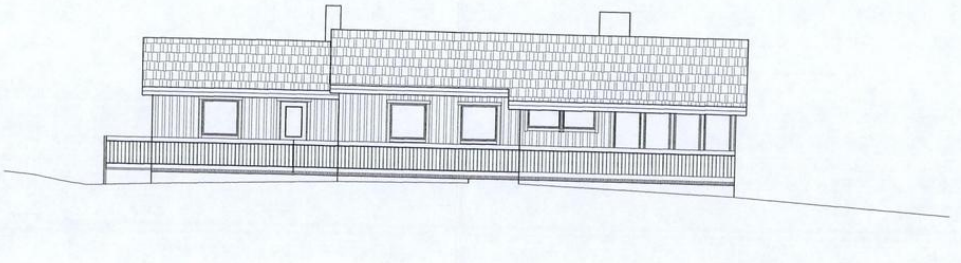
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

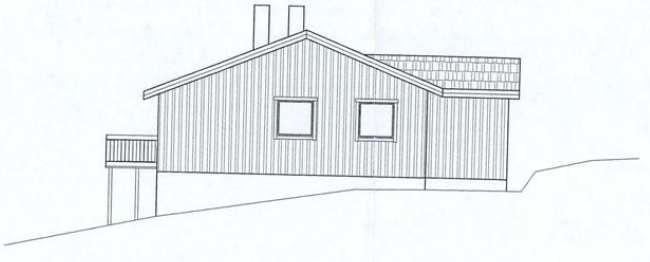
SAKSNR.	BEHANDLDATO
03/0635	30/4 03



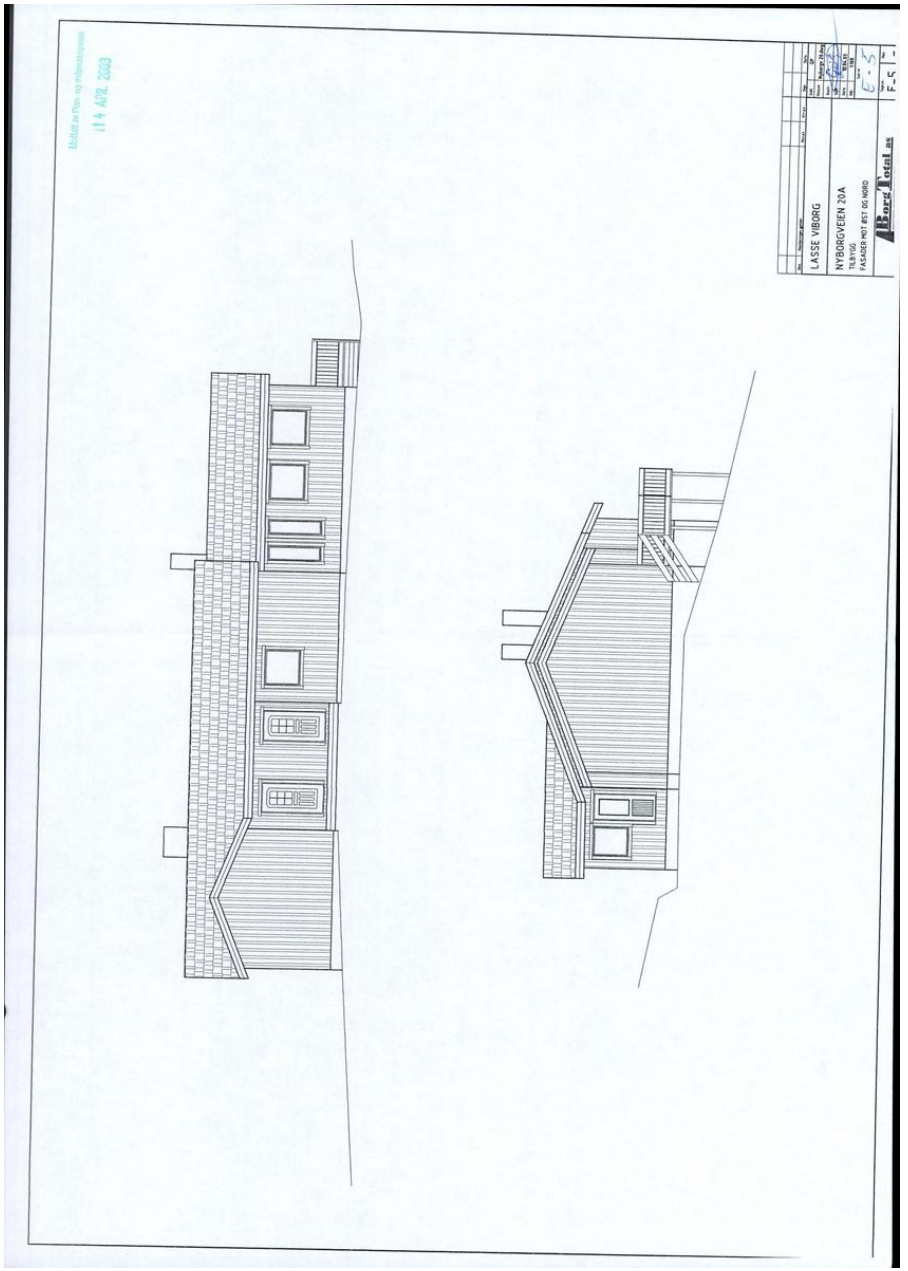
LASSE VIBORG	
NYBORGVEIEN 20A	
TILBYGG	
PLAN EKSISTERENDE	E - 1
Borg Total as	

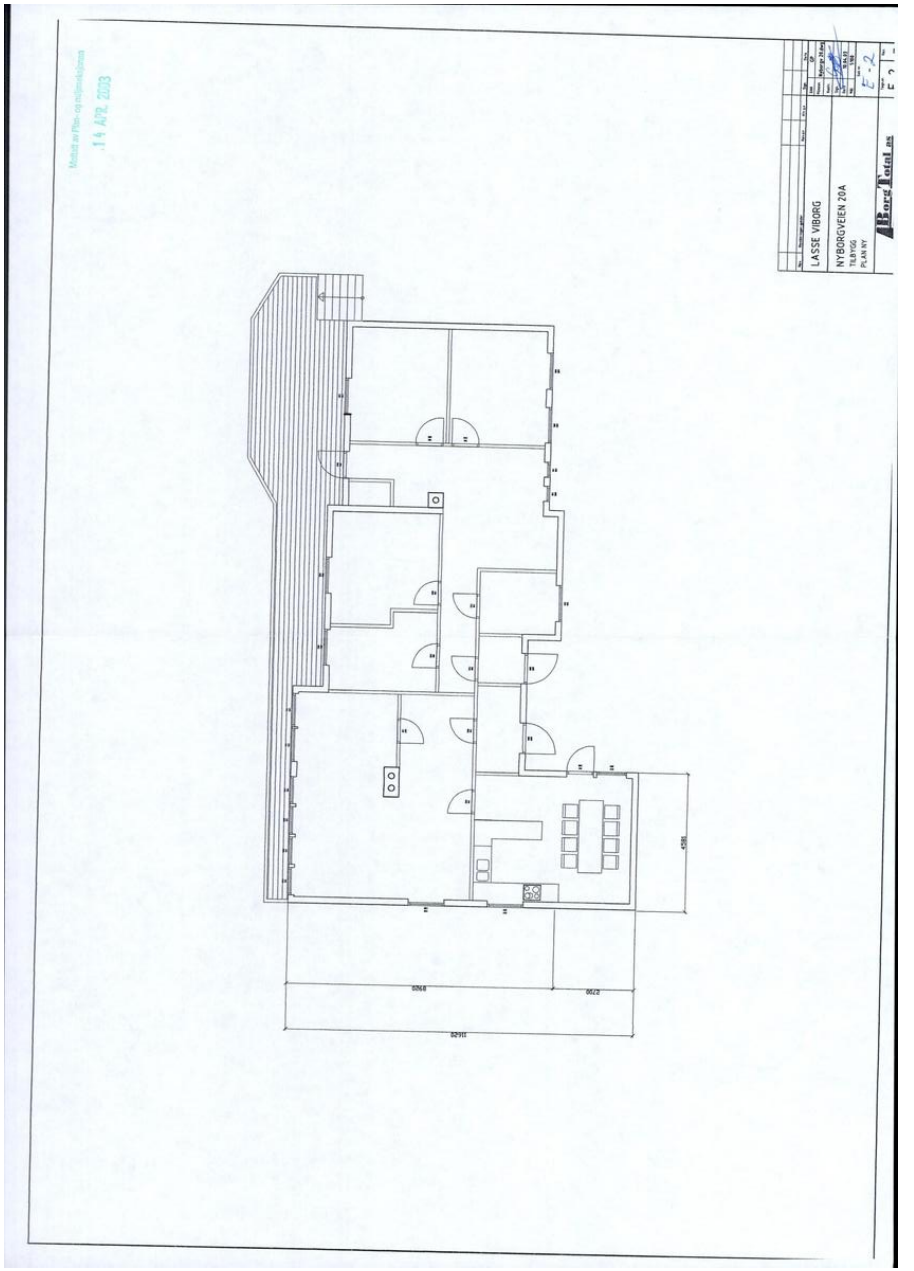
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
14 APR. 2003





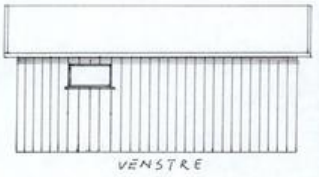
LASSE VIBORG	
NYBORGVEIEN 20A	
TILBYGG	
FASADER MOT VEST OG SØR	F - 6
Borg Total as	

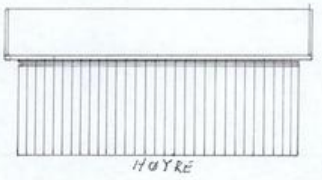

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
14 APR. 2003
LASSE VIBORG
NYBORGVEIEN 20A
TILBYGG
FASADER MOT ØST OG NORD
E - 5
Borg Total as

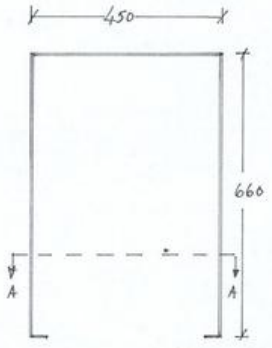

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
14 APR. 2003
LASSE VIBORG
NYBORGVEIEN 20A
TILBYGG
PLAN NY
E - 2
Borg Total as

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
06. JUN. 2006

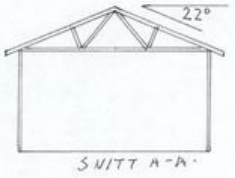








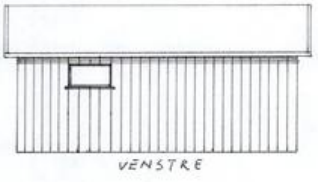


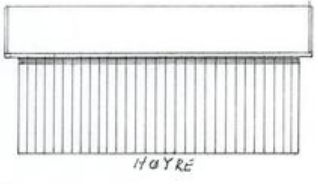


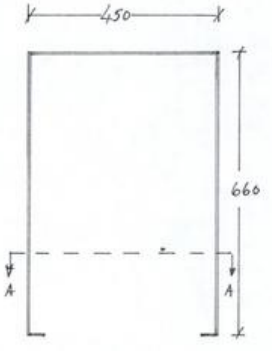
TILTAKSH.	LASSE VIBORG
MÅL 1:100	PLAN FASADER SNITT
TEGN	VADICHNIGGADALTHE A/

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
06. JUN. 2006

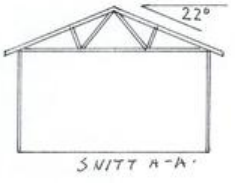




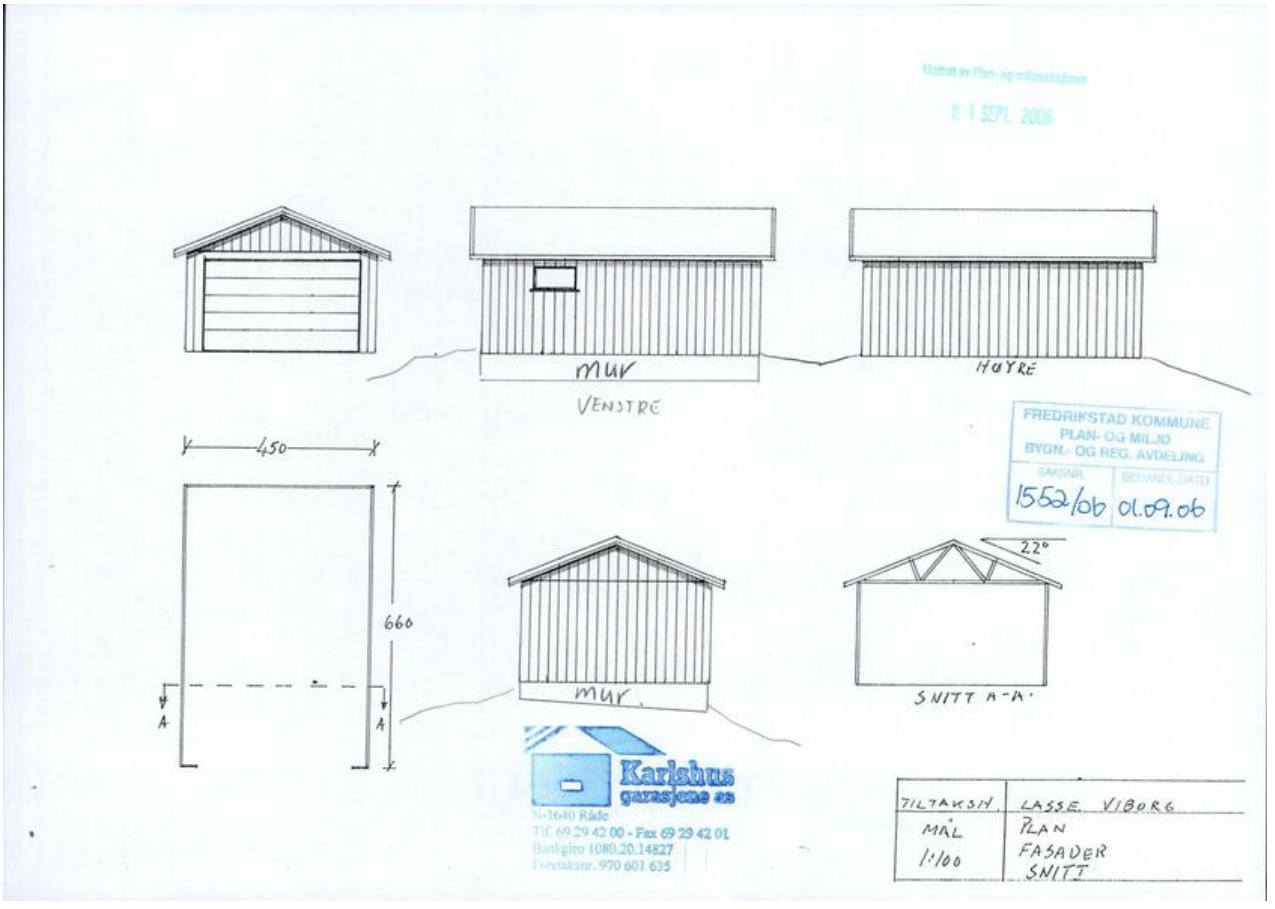








TILTAKSH.	LASSE VIBORG
MÅL 1:100	PLAN FASADER SNITT
TEGN	VADICHNIGGADALTHE A/


MUR
VENSTRE
HØYRE
450
660
A
A
MUR
22°
SNITT A-A
Karlshus
garasjene as
N-1640 Råde
Tlf. 69 29 42 00 - Fax 69 29 42 01
Bankgiro 1080.20.14827
Foretaksnr. 970 601 635
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR.
1552/06
BEHANDLINGSDATO
01.09.06
TILTAKSH. LASSE VIBORG
MÅL
1:100
PLAN
FASADER
SNITT

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. mars 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 424 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 163 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Nyborgveien 20A, 1678 KRÅKERØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Bellmann Christer

Nyborgveien 20a

1678 Kråkerøy

Adresse:	Nyborgveien 20 A (H - 1 - 1)	**Dato:**	04.03.2025
Bygningsnr:	147816650	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	424 / 1 / 163 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	3	**Vår referanse:**	Remi Karlsen
Antall ildsted:	4	**Avtale nr:**	17672
Tilsyn:	Ikke utført 24.02.2022		
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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
04. Mars 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**424**	Bnr.:	**1**	Fnr.:	**163**	Snr.:	
Adresse:		**Nyborgveien 20 A**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 24.02.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 24.02.2022	

Med vennlig hilsen

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

Skatteetaten

Dato
01.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 424 Bnr 1 Fnr 163 Snr 0

Eiendommens adresse:

Nyborgveien 20A, 1678 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 103 842
Som sekundærbolig:	kr 4 415 366

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 424/1/163/0

Eierrepresentant: Bellmann Christer

Regningsmottaker: Bellmann Christer

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	424	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	943 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	163	Beregnet areal	1341,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Nyborgveien 20A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1678 KRÅKERØY	Grunnkrets	Huth	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147816650	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		158

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BELLMANN TANJA Q C	NYBORGVEIEN 20A	1678 KRÅKERØY	1/2	Fester
BELLMANN CHRISTER	NYBORGVEIEN 20A	1678 KRÅKERØY	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
152	BRANNTILSYN 2 LØP	1,00 2 løp	kr 933,00	01.04.2025	1/1	0	kr 933,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.04.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	240,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 5 040,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	240,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 9 654,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1104	RENOVASJON - 140 L	1,00 140 l	kr 2 718,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 398,00
60	ESkatt Bolig	1 914 100,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 6 125,00

kr 29 818,00

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nyborgveien 20A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/163/0

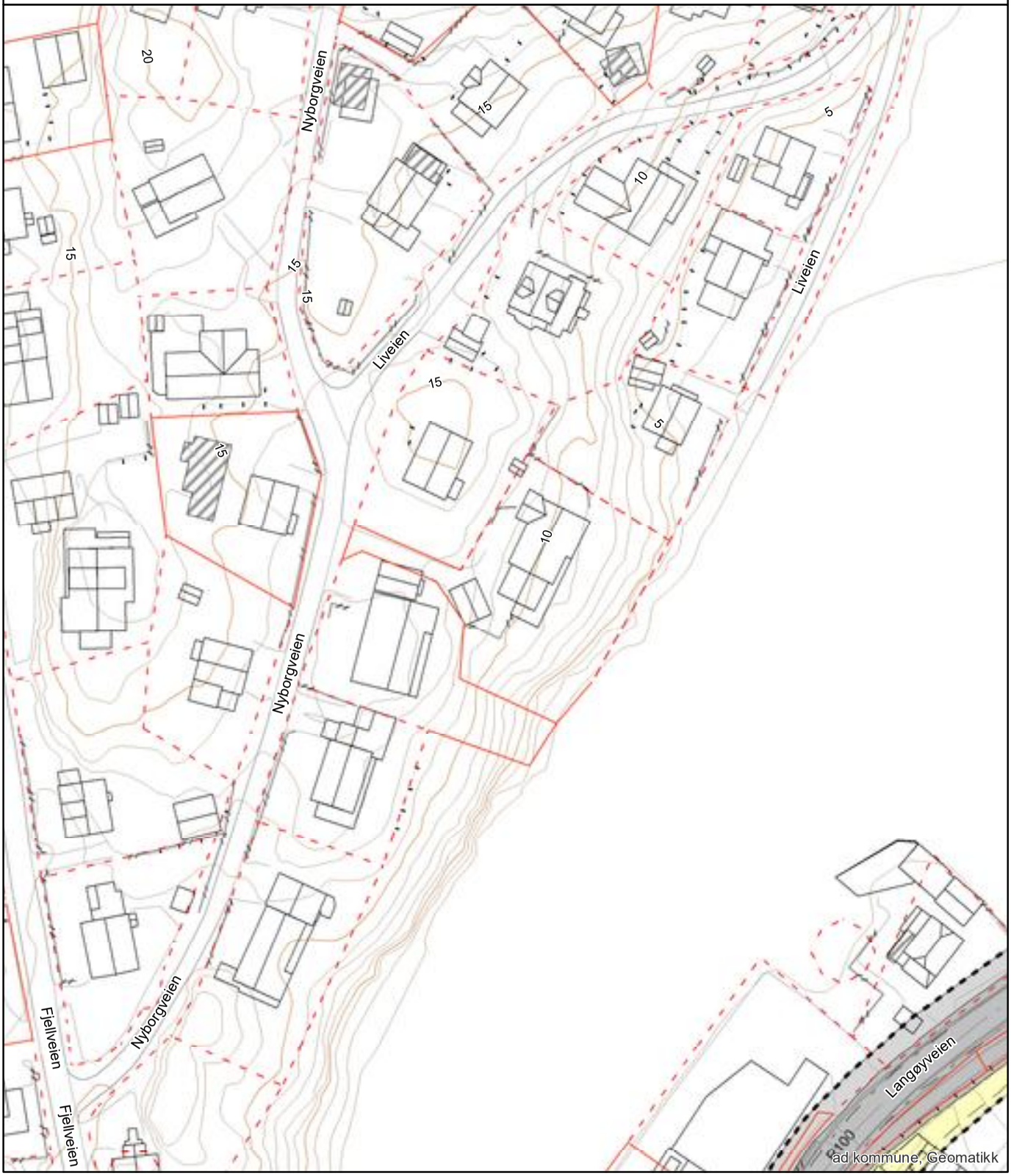
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nyborgveien 20A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/163/0

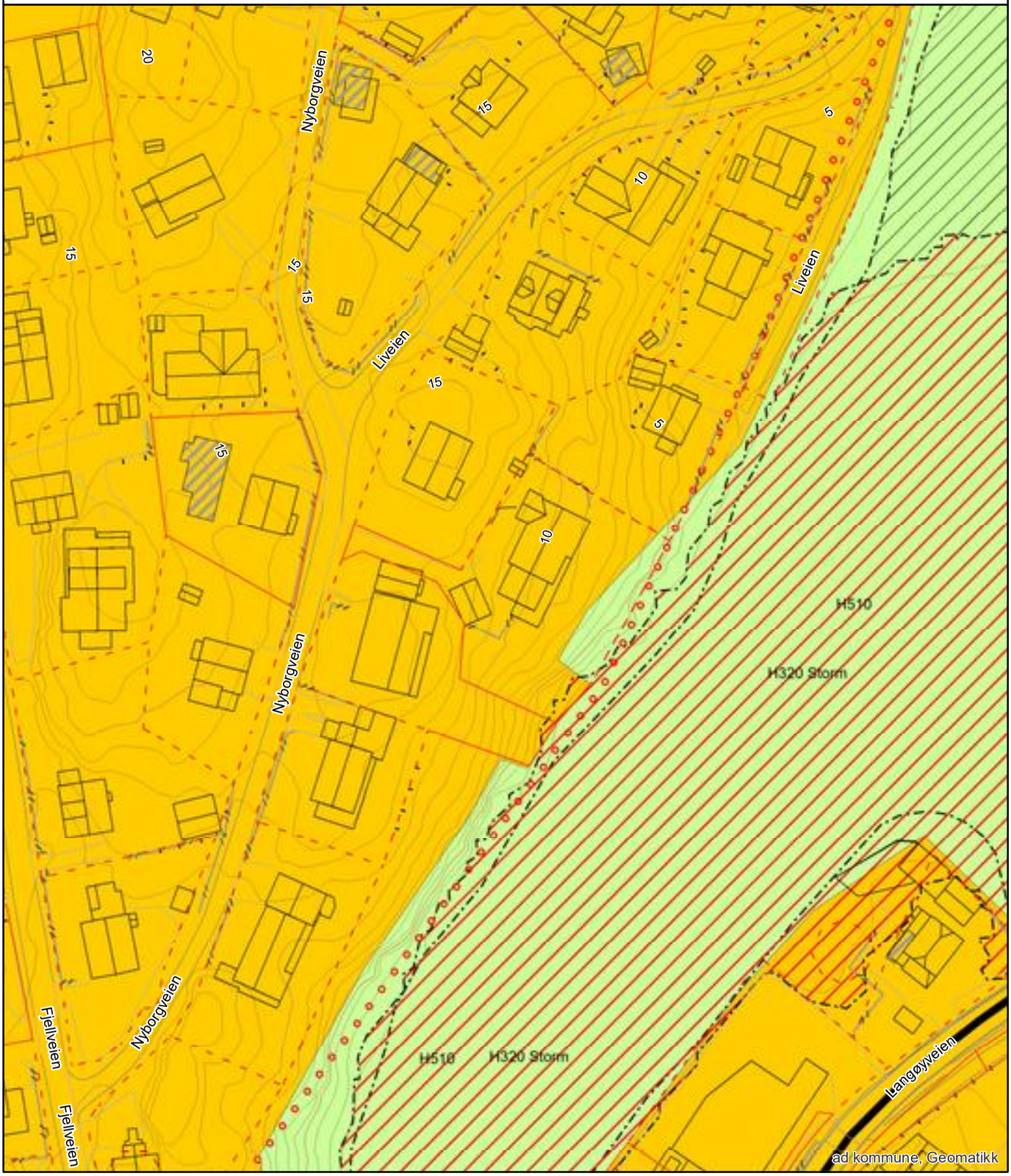
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27

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.



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREAL FORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER

FLATER

GRUNNSTRUKTUR

FORSVARET

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER IREGULERIN GSPLAN



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bolt
Kors
Grensestein/-reys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsområ.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Stoyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industrivlager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)

Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Busshholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for isk
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimaverrnsone
Område for steinbrudd og massouttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdsplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nyborgveien 20A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/163/0

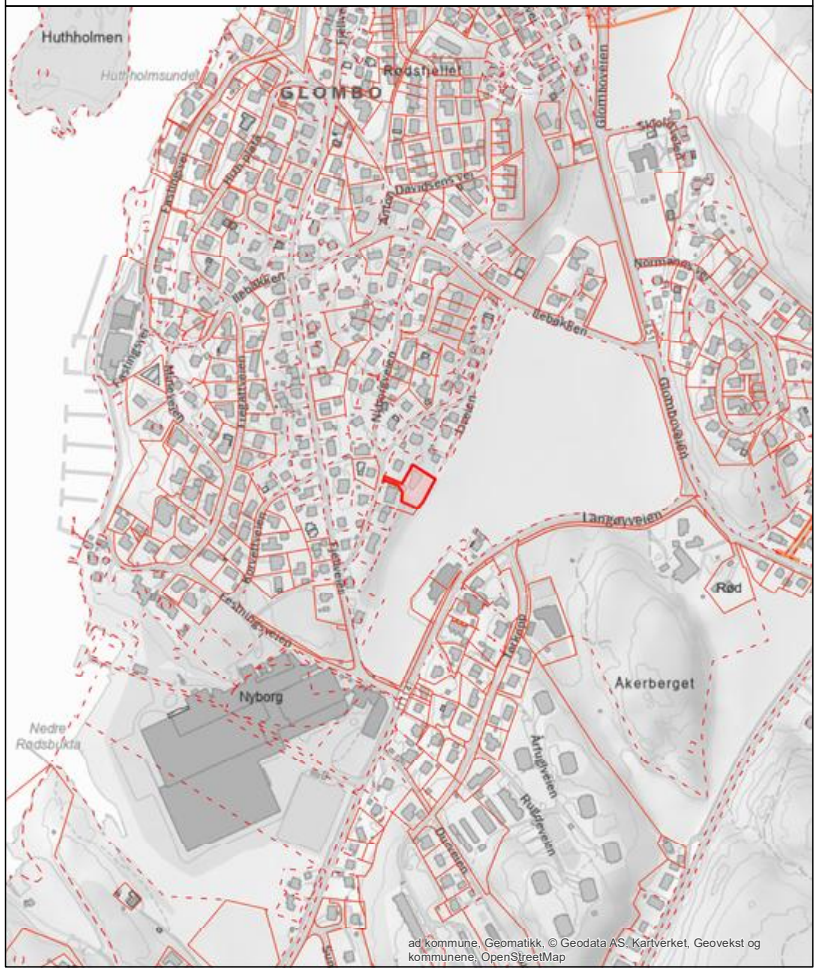
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-27

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



Oversiktskart

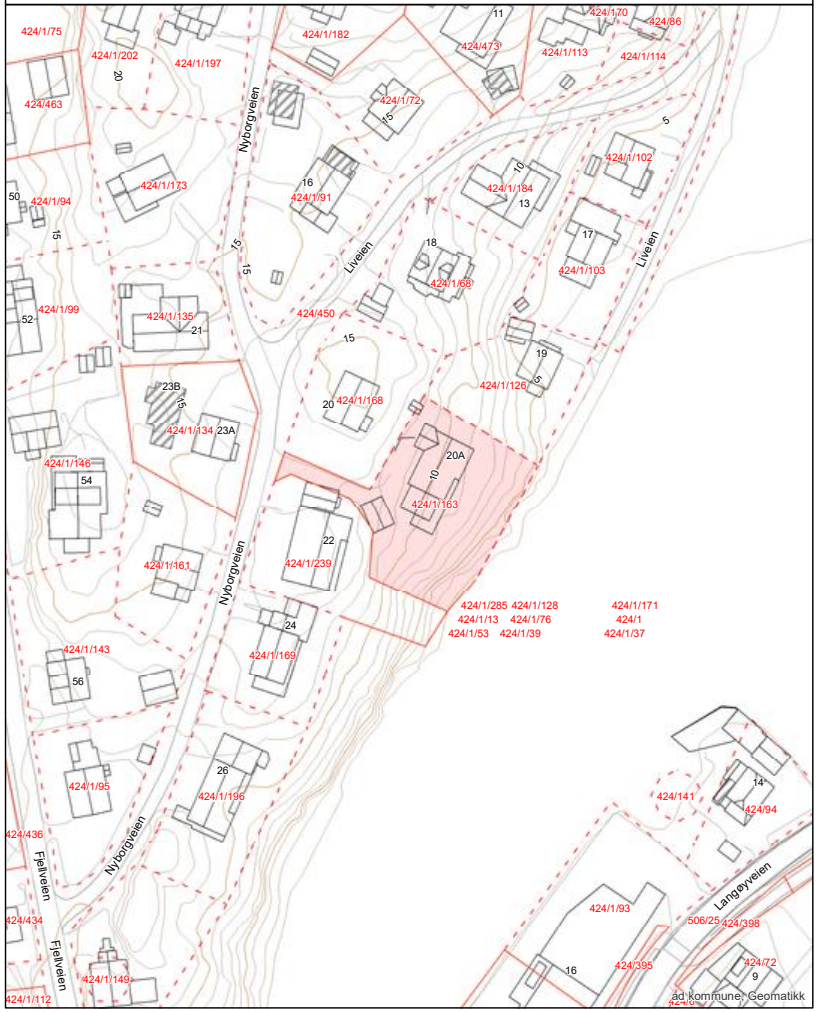
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nyborgveien 20A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/163/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nyborgveien 20A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/163/0

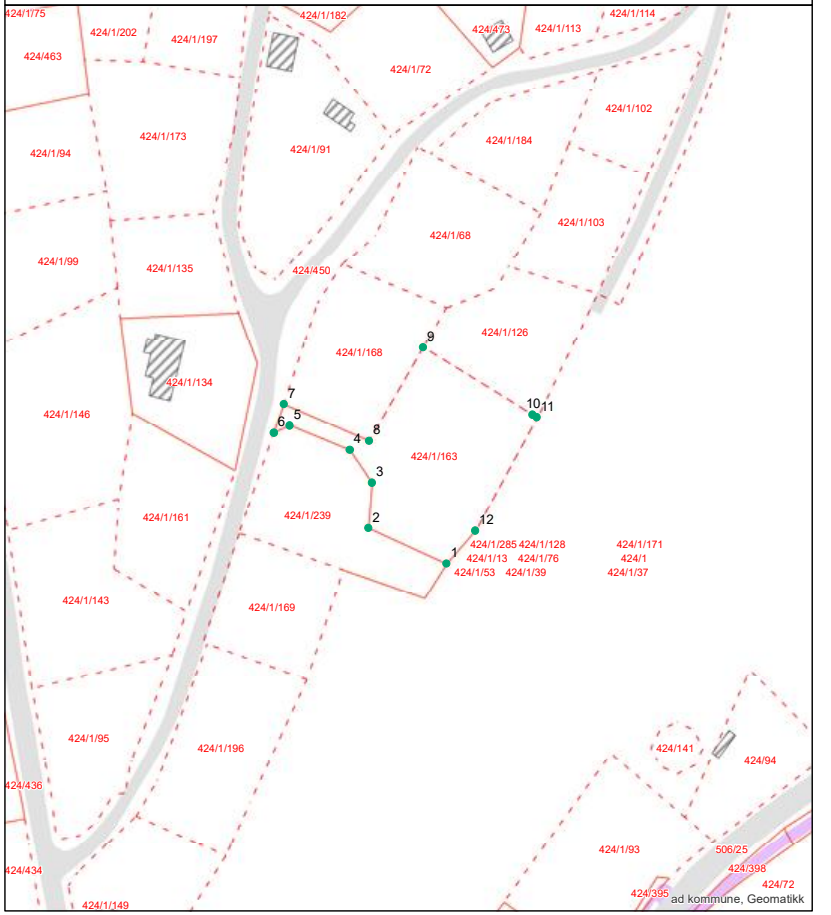
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27

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 : 27.2.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1341.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563914.24731	609000.916478	Ikke spesifisert	20.18	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6563922.58652	608982.562047	Fjell	10.78	Bolt		Totalstasjon	14	0
3	6563933.32604	608983.359304	Fjell	9.3	Bolt		Totalstasjon	14	0
4	6563941.01206	608978.119817	Fjell	15.21	Bolt		Totalstasjon	14	0
5	6563946.73597	608964.035568	Jord	4.14	Rør		Totalstasjon	14	0
6	6563945.04187	608960.274625	Jord	7.13	Rør		Totalstasjon	14	0
7	6563951.76627	608962.618315	Ikke spesifisert	21.9	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6563943.14535	608982.744317	Ikke spesifisert	25.41	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6563965.14442	608995.441202	Ikke spesifisert	30.21	Bolt		Beregnet	50	0
10	6563949.32134	609021.164458	Ikke spesifisert	1.23	Ukjent		Beregnet	50	0
11	6563948.68269	609022.205546	Ikke spesifisert	30.35	Bolt		Beregnet	50	0
12	6563922.06182	609007.667697	Ikke spesifisert	10.33	Umerket		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-424/1/163

Bruksnavn		Beregnet areal	1 341.5
Etablert dato	04.01.1960	Historisk oppgitt areal	943.0
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
TANJA QUINTANA CLEMMENSEN BELLMANN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
CHRISTER BELLMANN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
KARI SUNDBYE		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	04.02.2019	04.02.2019		
AF - Annen forretningstype	17.09.2014	17.09.2014		
AF - Annen forretningstype	17.09.2014	17.09.2014	2014/17856	
AF - Annen forretningstype	17.09.2014	17.09.2014	2014/17856	
AF - Annen forretningstype	01.02.2013	01.02.2013	2013/721	
AF - Annen forretningstype	17.10.2012	17.10.2012		
AF - Annen forretningstype	17.10.2012	17.10.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
XX - Planlagt fradeling	04.01.1960			

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]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	14.03.2006	1 341.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
24221016	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147816650	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 24221016: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	27.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	27.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.09.2006	08.09.2006
IG - Igangsettingstillatelse	01.09.2006	08.09.2006
TB - Tatt i bruk	01.09.2006	08.09.2006

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	27.0	27.0	0.0

Bygning 147816650: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	158.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	158.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	20.03.2023	20.03.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	158.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	158.0	0.0	158.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
147816650-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	37.0	0.0	37.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	30.09.1996	01.10.1996
IG - Igangsettingstillatelse	30.10.1996	10.11.2003
TB - Tatt i bruk	30.09.1997	10.11.2003

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
147816650-2	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	12.0	0.0	12.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	30.04.2003	27.10.2003
IG - Igangsettingstillatelse	30.05.2003	10.11.2003
TB - Tatt i bruk	24.06.2005	10.11.2003

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nyborgveien	20A		1678 KRÅKERØY

Grunnkart med ortofoto

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nyborgveien 20A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/163/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Nyborgveien 20A, 1678 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 424/1/163/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-27

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 27.2.2025

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 424 / 1 / 163 / 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

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

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

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid

Opplysninger fra Miljø og landbruk

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

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

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

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

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

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

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

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/MATS BREMSETH KVERNLAND
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0081/25
Vår referanse: 3689214/25848498
Bestilling: C3 2025-02-28 (4) 80

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1300	86	5.2.1986	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	424	1	163	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

KRÅKERØY KOMMUNE
Bygningsvesenet

DAGBOKFØRT
05.02.86 01300
FREDRIKSTAD BYRETT

N A B O E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 24, bnr. 1, tomt nr. 163 i Kråkerøy kommune, gir herved nabo Steinar Markussen eier av gnr. 24, bnr. 1, tomt nr. 239 tillatelse til å oppføre tilbygg til boligbus i en avstand av 2,7m meter fra felles eiendomsgrense.
Eventuell bebyggelse på min eiendom vil bli plassert så langt fra Steinar Markussen hus som bestemt i bygningslovens § 70.

Kråkerøy, den 20/1, 1986

Lis Stenseth Klepaker
Lis Klepaker

underskrift

Erklæringen bør tinglyses før innlevering til Kråkerøy bygningsvesen, Kråkerøy.

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/MATS BREMSETH KVERNLAND
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0081/25
Vår referanse: 3689213/25848493
Bestilling: C3 2025-02-28 (4) 81

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300015	86	4.1.1960	ERKLÆRING/AVTALE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	424	1	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

12/1960

Kgl. Tinglysningsrembede

J.R.L. 2 3.N.

GRUNNBREV.

Stempelavg. kr. 25,-

Undertegnede eier av gnr. 24, bnr. 1, stad i Kråkerøy, Durban Sundbye, f. 25/8-1897, erkjenner herved å ha bortleiet nedenfor beskrevne tomt til Björn Edvardsen, f. 27/4-1916 og etterkommende innehavere av festeretten og eiere av den på tomten til enhver tid stående bebyggelse.

Tomten er oppmålt og kartlagt ved lovlig oppmålingsforretning avholdt 15. september 1959 av oppmålingssjefen i Kråkerøy.
Tomtens areal utgjør 942,78 kv.m.
Tomtens grenser beskrives således:
Delet tar sin begynnelse i parsellens nordre hjørne i en bolt i delet med Rolf Jensen og Arnt Bunes. Følger sistnevnte dele 31,45 m. i SØ. retn. til bolt ved reg. vei. Går langs denne 30,95 m. i SSV. retn. til bolt. Derfra 33,85 m. i NV. retn. til bolt ved reg. vei. Går så 27,40 m. i NNØ. retn. tilbake til utgangspunktet.

For denne tomt skal der betales en årlig grunnleie kr. 90,00 - nitti kroner - der erlegges uoppfordret, av festeren eller etterkommende innehavere av festeretten. Grunnleien betales forskuddsvis hvert år 5. januar og første gang 5. januar 1960.

Leietiden fastsettes til 99 - nittini - år regnet fra 5. januar 1960. Ved leietidens utløp skal den daværende innehaver av festeretten være berettiget til å få leieforholdet fornyet for ytterligere 99 år på vilkår, som i mangel av overenskomst, fastsettes ved offentlig skjönn.

I leietiden kan dog både grunneieren og festeren forlange leien regulert hvert 20. år. Reguleringen kan da foretas både opp og ned under hensyntagen til endringer i det alminnelige rentenivå eller endringer i grunneiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Blir partene ikke enige om leiens størrelse fastsettes den ved skjönn etter kapitel 1 i skjönnsloven av 1917. Omkostningene vedr. skjönnet utredes etter skjönnslovens bestemmelser, og omkostninger ved event. overskjönn utredes likeledes etter de nevnte bestemmelser. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den verdi arealet har på omregningstiden og etter den vanlige rentefot på den tid.

Tomten bortleies for oppförelse av bolighus. Festeren har rett til overdragelse av festeretten i forbindelse med overdragelse av bebyggelsen på tomten. Bebyggelsen på tomten må ikke nedrives eller fjernes uten grunneierens tillatelse.

Leieren er forpliktet til å holde bebyggelsen forsikret i et selskap som grunneieren har anerkjent.

Leieren må ikke bortleie noen del av tomten til andres bebyggelse eller benyttelse.

Festeren må for egen regning besörge tomten inngjerdet, men festeren behöver ikke å gjöre dette för grunneieren krever det.

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

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: 30-0081/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nyborgveien 20A 1678 KRÅKERØY

Betegnelse: Gnr 424, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 163, fnr 163 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